

Управляющие компании от застройщиков собирают недовольные отклики

Жилищно-коммунальная сфера, как и любая другая, трансформируется и видоизменяется. Одно из вехней последних лет - управляющие компании от фирмы-застройщика. По некоторым мнениям, такая практика еще больше запутывает собственников и лишь усиливает уровень недовольства ЖКХ в стране, где коммунальное обслуживание и без того остается наиболее уязвимой темой.

ОТ ОБЩЕГО...

Управляющие компании «от застройщика» - относительно недавняя практика в нашей стране. Изначально она была распространена лишь в сфере элитной недвижимости и имела, в своей первооснове, вполне благие цели. Уважающий себя застройщик не хотел, чтобы его дома управлялись непонятно кем, и брал все обязательства на себя.

Когда «нулевые» прошли и наступили «десятилетия», явление стало приобретать все более массовый характер. На фоне кризиса спрос на рынке недвижимости упал, и застройщики из кожи вон лезут, чтобы возместить свои финансовые потери. В дочерних управляющих компаниях они обнаружили неплохой вариант дополнительного заработка и законодательно разрешенную «кормушку».

Немудрено, что уже сегодня около половины застройщиков имеют свои собственные управляющие организации. Это не только выгода, но и элемент подстраховки. УК защищает застройщика от обязательств по устранению глобальных недоделок - вскрытия изоляции, кровли, замены инженерных систем и так далее. Дом уже продан, и столь масштабные работы потребуют от застройщика значительных затрат. Дочерняя управляющая компания может не спеша «латать дыры», маскировать дефекты строительства и снижать конфликтный фон, демонстрируя, как чутко застройщик реагирует на запросы покупателей. Нередки случаи, когда коммунальщики ведут себя в доме похотейски, мало считаясь с интересами владельцев жилья.

По закону любая управляющая компания берет с собственников деньги за содержание жилья по муниципальному тарифу либо по расценкам, утвержденным на общем собрании. УК от застройщика работает по той же схеме, но с одним нюансом. Управляющей она назначается по умолчанию, что позволяет так же, по умолчанию, навязать собственникам дополнительные услуги. Это могут быть услуги кабельных операторов, охрана, видеонаблюдение или даже ремонтные работы, по закону предусмотренные бесплатным перечнем. В итоге собственники обнаруживают в своих квитанциях цены на порядок выше, чем у тех, кто лишен «бонуса» в виде УК от застройщика.

Есть еще одна проблема. В новостройке крайне сложно провести собрание жильцов. Во-первых, новоселы друг друга не знают, а во-вторых, многие из них дома могут и не жить. Собственникам, покупающим жилье в качестве инвестиций, до управляющей компании нет никакого дела, если ежемесячные счета не превышают разумных пределов. Это означает, что если в доме нет хотя бы одного-двух активистов, которые смогут «поставить всех на уши», процесс создания ТСЖ и уж тем более ухода от управляющей компании может затянуться очень и очень надолго.

Вот и получается, что своя управляющая компания для за-

стройщика - это крайне выгодное дело. Если новостройка построена с соблюдением строительных норм, то и делать по дому в первые годы ничего не нужно. По сути УК получает деньги с жильцов ни за что, поддерживая порядок в доме лишь до окончания гарантийного срока. А дальше, по принципу «после нас хоть потоп», коммунальщики всеми способами уходят от своих прямых обязанностей. В итоге через десять лет дом может прийти в ужасное состояние. И тогда извечный вопрос «кто виноват?» будет ставиться уже поздно.

ОКОЛО ПОЛОВИНЫ ЗАСТРОЙЩИКОВ ИМЕЮТ СВОИ СОБСТВЕННЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ. УК ЗАЩИЩАЕТ ЗАСТРОЙЩИКА ОТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО УСТРАНЕНИЮ ГЛОБАЛЬНЫХ НЕДОДЕЛОК. ДОЧЕРНЯЯ УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ МОЖЕТ НЕ СПЕША «ЛАТАТЬ ДЫРЫ», МАСКИРОВАТЬ ДЕФЕКТЫ СТРОИТЕЛЬСТВА.



...К ЧАСТНОМУ

Вслед за всей передовой Россией в новое явление окунулась и Кострома. Идею коммунальных сателлитов молниеносно подхватили крупные застройщики города и области.

К примеру, значительную часть построенных «Костромагорстроем» домов обслуживает управляющая компания «Жилстрой», одним из учредителей которой является Евгений Нагорнов - генеральный директор фирмы-застройщика. Сейчас «Костромагорстрой» переживает не лучшие времена: Свердловский районный суд заполонили иски от рабочих компаний, требующих выплатить им положенную заработную плату. Все проблемы застройщика могут сказаться и на «Жилстрое». Тем более что качество услуг управляющей компании уже сейчас

вызывает у костромичей целый ряд вопросов.

На сайте общественного проекта ГОС ЖКХ отзывов о компании нет, зато есть несколько жалоб. Например, в одной из квартир вместо горячей почти всегда течет чуть теплая вода, а в другой «шалит» мусоропровод - жители страдают от ужасного запаха, а по улице рядом с домом бегают огромные крысы.

Компания халатно относится к своим обязанностям, на обращения реагирует плохо, нотка «аферы» присутствует во всем. Веду работу по смене управляющей компании. Оценка: «не рекомендую», - пишет на одном из сайтов костромич Павел.

Помимо УК «Жилстрой» в городе зарегистрированы еще две управляющие компании с похожим названием - «Жилстрой-1» и «Жилстрой-2». По информации интернет-портала rusprofile.ru одна из них сейчас находится в процессе ликвидации. В свете всего вышесказанного это вполне ожидаемо.

Каждый вечер и ночью либо вообще отсутствует горячая и холодная вода, либо отсутствует напор воды и она течет тонкой струйкой. Также температура горячей воды в квартире ниже установленного законодательством норматива, - пишет Екатерина Андреева, жительница одного из домов в микрорайоне Паново, обслуживаемых УК «Жилстрой-2». - Неоднократно оставляли заявки в управляющую компанию, никаких адекватных мер принято не было: либо

ЕСЛИ НОВОСТРОЙКА ПОСТРОЕНА С СОБЛЮДЕНИЕМ СТРОИТЕЛЬНЫХ НОРМ, ТО И ДЕЛАТЬ ПО ДОМУ В ПЕРВЫЕ ГОДЫ НИЧЕГО НЕ НУЖНО. ПО СУТИ УК ПОЛУЧАЕТ ДЕНЬГИ, ПОДДЕРЖИВАЯ ПОРЯДОК В ДОМЕ ЛИШЬ ДО ОКОНЧАНИЯ ГАРАНТИЙНОГО СРОКА.

не фиксируются заявки вообще, либо остаются без реагирования.

Если дела у «Костромагорстроя» не наладятся, ситуация может оказаться очень и очень плачевной, причем не только для дольщиков, но и тех, кто уже успел заселиться в новые дома. Сейчас в управлении трех «Жилстроев» находятся свыше ста домов общей площадью около 500 тысяч квадратных метров.



МЕСТО, ГДЕ НЕ ГОВОРЯТ О ПОЛИТИКЕ И РЕЛИГИИ

В конце прошлой недели Кострому посетил губернатор ротарианского округа 2220, рассказал о программах клубов Поволжья и принципах оживления человека. Наш корреспондент побывал на встречах и делится с читателями полученной информацией.

КТО ТАКИЕ РОТАРИАНЦЫ?

Ротарианцы - члены Ротари клуба, неполитической и нерелигиозной организации, впервые созданной в феврале 1905 года в Чикаго. С тех пор клуб вырос до мировых масштабов и присутствует в каждой более-менее развитой стране. Члены клуба - успешные профессионалы, осознавшие, что нельзя построить процветающий бизнес, не служа на благо общества и людям.

Изначально чикагские создатели клуба ставили целью укрепление деловых связей между бизнесменами, поэтому до сих пор ротарианские встречи клубов проходят на предпринимательских членов клуба «по кругу» (от англ. «rotate» - «вращение» и идет название клуба). Но вскоре основной идеей стала благотворительность. И более ста лет она является главной темой в деятельности Ротари клубов во всем мире. Ротарианцы организуют и спонсируют школьные и студенческие обмены, стипендии студентам, исследователям и учителям, одаренным детям. Эти программы они считают «инвестициями в будущее». Программы и проекты финансируются из членских взносов и благотворительных пожертвований.

ЧТО РОТАРИАНЦЫ ДЕЛАЮТ В КОСТРОМЕ?

Первые официальные ротарианцы появились в Костроме в 2014 году. Клуб до сих пор малочисленный (12 человек), поэтому является спутником Ротари клуба города Владимира. Но и за 3 года костромские ротарианцы успели сделать немало добрых дел: выступили одними из спонсоров проведения детского музыкального фестиваля в 2015 году, помогли муниципальной художественной галерее оформить на проспекте Мира скульптурный Сад Поэта, взяли под крыло приют «Право на жизнь», начали новый проект совместно с костромским отделением Русского географического общества - установка памятника костромской династии Бутаковых (Судиславский район, д. Грудки), помогли библиотеке им. Пушкина провести конкурс среди читателей.

А НЕ МАСОНЫ ЛИ ОНИ?

Вас когда-нибудь приглашали на собрания масонской ложи? Нет? И не пригласят, потому что это закрытое сообщество и немасонам вход на собрания закрыт. Ротари клуб - абсолютно открытая организация, постоянно приглашающая

всех заинтересованных людей приходить на его собрания. Да и не берут в масоны женщин, а в Ротари клубах их немало.

Не является Ротари клуб и сектой - разговоры о религии в клубе запрещены, так как члены клуба вольны исповедовать любую религию, а споры на религиозные и политические темы могут посеять рознь вместо крепкой дружбы и товарищества.

Президенты клубов, как и губернаторы округов, в Ротари - постоянно сменяемые должности. Именно во «вращении» шестеренки (символа ротарианского движения) и сменяемости руководителей есть здоровая обновляемость. У округа 2220 скоро будет новый «голова», а пока действующий губернатор объезжает клубы округа. Фирудин Абдуллаев из Волгграда - кардиолог, кандидат медицинских наук и бизнесмен стал ротарианцем в 1998 году. В 2012-м он волонтером по ротарианской программе поехал в Индию, где прививал от полиомиелита детей в окрестностях города Агры.

Как он рассказал, все проекты клубов рождаются из жизненной необходимости. Он был потрясен смертью одного из ротарианцев в феврале этого года, когда никто из друзей, находящихся рядом, не смог оказать первую помощь. Мужчине было всего 55 лет. Абдуллаев написал брошюру «Принципы оживления человека в вопросах и ответах» о методах реанимации, доступных каждому, и все свои визиты совмещает с тренингами в городах, где обучает эффективным приемам элементарной реанимации. На тренинги приглашаются не только члены Ротари клуба, но абсолютно все заинтересованные. «Я кардиолог, я могу научить этому окружающих. Это мое служение обществу», - говорит Фирудин Абдуллаев без какого-либо пафоса. В Костроме обучение реанимационным приемам ротарианский губернатор провел в Центре амбулаторной хирургии.

Заседание клуба «Ротари-Кострома» в пятницу завершилось приемом двух новых членов - две бизнес-леди и ранее участвовали в делах клуба в качестве волонтеров, теперь же они стали полноправными ротарианками. «Не обязательно быть ротарианцем, чтобы творить добро. Но в компании единомышленников эффективность твоих дел становится намного выше», - заметила руководитель турфирмы «Водолей» Лариса Пухачева.

Ольга ЕФЛОВА