

Компетентное мнение

Директор ООО «НовЖилСервис» Павел Марченко о себе, возглавляемой им управляющей компании, ситуации в ЖКХ Новороссийска и публичных выступлениях генерального директора ОАО «НУК» Арсена Киракосяна

Даже монополия добра – не к добру...

Это полная версия интервью, которую в таком виде, без купюр отказались напечатать все городские печатные издания. Газета "Наш Новороссийск" опубликовала усеченную версию, за что я ей очень благодарен. Ничего сверхнового я, конечно, не открываю, просто, видимо, не все решаются открыто высказывать свои взгляды на то, что сейчас происходит в нашем ЖКХ. Это субъективное мнение, а вы, читатели, сделаете свои собственные выводы.



***- Павел Иванович, вы начали активную деятельность по освоению своей компанией старого жилого фонда. У вас на сегодняшний день практически весь фонд новый. Не боитесь утонуть в этом «болоте»?

***- Плаваю я прилично, так что как раз этого и не боюсь. Я работаю в системе ЖКХ с 1982 года. Начинал ещё с бараков в Магаданской области. Боюсь равнодушия, зависти, предательства и других людских пороков. Правда к пятидесяти годам научился относиться к жизни философски, или во всяком случае стараюсь, потому как правда у каждого своя, а истина посередине, если она вообще существует. У Омара Хайяма есть гениальные строки:

«Бог нашей драмой коротает вечность.»

Сам сочиняет, ставит и глядит».

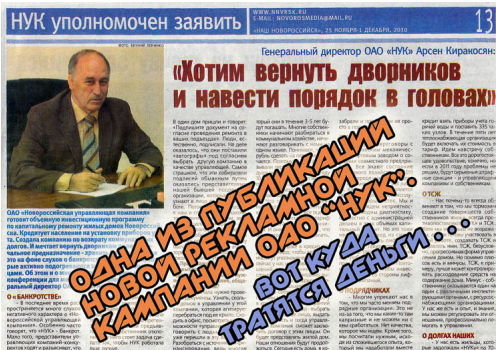
***** По-моему лучше не скажешь. В трудные минуты эти строки сами приходят на ум, и как-то легчает. Что касается особенностей эксплуатации старого жилого фонда, то ничего особенного тут на самом деле нет. Просто если на новом фонде я львиную долю средств направляю на благоустройство, которое не выполнили наши застройщики, то в старом ЖФ эти средства необходимо направлять на изношенные кровли, подъезды и коммуникации. Лично мне поначалу именно новый фонд был в новинку (эксплуатация современных ЦТП и ВНС, систем дымоудаления и т.д.), а со старыми коммуникациями я работаю всю свою сознательную жизнь, этим меня не испугаешь.**

*****- И всё-таки, почему рискнули пойти на старый фонд, тем более что НУК компания серьёзная и просто так вам его не подарит?**

*****- Вы правы. Сам бы я возможно и не решился, но после того как контрольный пакет акций НУКа перешёл к известной краснодарской структуре, ситуация в корне изменилась. Гендиректор «НУКа» Арсен Киракосян не случайно сейчас разворачивает массированную кампанию в средствах массовой информации по восстановлению положительного имиджа НУКа. Однако, полагаю, сделать это будет очень непросто. И дело вовсе не в том, что «НУК», управляющий примерно 80% многоквартирных домов в Новороссийске и близкий к статусу монополиста в сфере ЖКХ, вот-вот обанкротится. На грани банкротства «Новороссийская управляющая компания» была, когда задолжала краевым тепловикам. Деятельность любой управляющей компании становится рентабельной уже тогда, когда она управляет всего 5-7 домами. А когда их, как у «НУКа», 1426, то, простите, куда ушли колоссальные суммы, раз накопили несусветный долг за теплоносители? Ведь и ремонта в должной мере не делалось! Вот тут как раз уместны слова из песни Владимира Высоцкого: «Где деньги, Зин?». Примерно так я и спросил у одного из руководителей НУКа Риты Леонидовны Арзамасцевой на сходе граждан дома № 36 по ул. Куникова. На что она мне ответила (цитирую дословно): «А вы вообще здесь не жилец, а это коммерческая тайна». Без комментариев. Так или иначе, а банкротства «НУКа» не случилось потому, что его контрольный пакет забрали те, кому «НУК» был должен.**

***** Я встречался с группой депутатов нашей городской думы, обеспокоенных этой ситуацией. Было принято решение о расширении рынка Управляющих Компаний, потому как только таким способом можно противостоять монополизации, остановить рост цен и улучшить качество обслуживания. По-другому не получится. Это подтверждает и опыт Белгорода, Сургута, Волгодонска, где я недавно побывал и, смею вас уверить, у них есть чему поучиться. В этих городах работает не один десяток Управляющих Компаний. Там люди имеют право выбора и голосуют рублём. К сожалению, наши горожане в большинстве своём даже не задумываются над тем, что можно и нужно жить гораздо лучше. Одним из основных вопросов на сходах граждан является вопрос о месте оплаты. И ни разу не спросили, за что надо платить. Людей будто не интересует, что протекает кровля, подвалы залиты нечистотами, дворы не ухожены. Смирись, что ли? Вот заплатить вовремя, это**

главное. Платить, конечно, надо. Но за что и кому?! А ещё многие люди старшего возраста свято верят, что НУК является государственной компанией (совершенно не понимая что ОАО и ООО - обыкновенные коммерческие структуры), и убеждены, что их деньги не пропадут даром. И никто из них даже не удосужится посчитать, сколько же они заплатили за последние годы в эту компанию своих кровных и что за это получили. К сожалению либо вообще ничего, либо не более десятой части того, что они б смогли получить от другой управляющей компании, добросовестно выполняющей свои обязанности. Такая вот грустная арифметика.



*** - А что плохого в том, что в «НУКе» поменялся хозяин? Какая, действительно, разница?! Лишь бы «НУК» работал хорошо!

*** - В Интернете можно прочитать сведения о новых хозяевах, которые не могут не тревожить. Когда начинаешь изучать документы «Краснодартеплоэнерго» и «Европы», находишь многочисленные коммерческие структуры, которые входят друга в друга по принципу «матрешки». Разобраться без серьезной проверки невозможно. И разве не должна волновать жильцов ситуация, если вдруг отданные ими в оплату за жилье в Новороссийске деньги попадают за рубеж, в оффшорные компании на Кипре и Британские Виргинские острова? Или то, если вдруг всё меньше из собранных «НУКом» денег идет на коммунальное дело, а всё больше забирают без объяснений те самые новые хозяева? Ситуация, повторюсь, очень серьезная, требующая основательной проверки.

Хочу сказать, что сейчас с населением работает не только моя компания (и это не огорчает, а радует!), но и ещё порядка десяти компаний. Наверное, среди них могут быть и компании-однодневки, потому как создают их люди, очень далёкие от ЖКХ, но, вполне допускаю, многие смогут вполне достойно конкурировать на этом рынке. И чем больше будет конкурентоспособных компаний, тем шире выбор у потребителя этих услуг, т.е. у нас с вами.

*** - Жалоб на НУК, понятно, много – домов-то тоже ого-го-го сколько. Но Арсен Григорьевич ведь опытный менеджер, много лет возглавляющий предприятия системы ЖКХ, разве не так?

*** - А никто и не умаляет достоинств А. Г. Киракосяна как топ-менеджера, просто не стоит забывать, что никакой самый лучший менеджер не способен без финансов содержать производство и тем более его развивать. Именно об этом как раз говорит и опыт НУКа. Сейчас руководство НУКа вынуждено каждый свой шаг согласовывать в Краснодаре, где им урезают и без того скудные сметы. Я сильно сомневаюсь, что ему (руководству) это в скором будущем не надоест, и в город не пришлют очередного юного управленца в модном костюме. Такое мы проходили в НовоТЭКе, когда каждую бумажку необходимо было согласовывать не менее

недели. А закончилось всё это банкротством не только самого НовоТЭКа, но и новороссийских Электросетей вместе с Водоканалом и Тепловыми сетями. А сейчас ведь ситуация, полагаю, ещё хуже! Если вас убеждают, что всё замечательно, что все долги простили, то вы просто подумайте, много ли у нас альтруистов, прощающих многомиллионные долги. Кстати, и к данным Киракосяном в газетах обещаниям выполнить в кредит капитальный ремонт домов нужно относиться со всей серьезностью. Кредит, как мне помнится из учебников, определённый вид общественных отношений, связанных с ДВИЖЕНИЕМ СТОИМОСТИ НА УСЛОВИЯХ ВОЗВРАТНОСТИ. И кто даст гарантию, что ваша квартира не станет условием обеспечения этого кредита? Тогда в лучшем случае за неё смогут рассчитаться ваши дети, в худшем – вы не сможете её ни продать, ни обменять. Радужная перспектива, не правда ли?

***Я недавно общался с директором «Югжилэксплуатации» Артуром Еремянном, который много лет был крупнейшим подрядчиком в НУКе. С 1 ноября он разорвал договор и подал иск в суд на возмещение долгов на несколько миллионов рублей, потому что заказчик (НУК) предложил ему заниматься эксплуатацией жилого фонда по цене 1 рубль за метр квадратный, а за последние несколько месяцев до расторжения контракта заплатил аж по 8 копеек. И всё это под благим предлогом «переброски средств на текущий ремонт». Вдумайтесь в эту цифру. Можно ли эксплуатировать жильё за такие суммы и куда идут остальные деньги? Не удивляйтесь тому, что вы даже лампочки в подъезды покупаете за свой счёт. Не думаю, что остальные подрядчики подписали договоры на более выгодных условиях. Вот вам и прощение долгов. А сейчас «НУК» ставит новую задачу: «Хотим вернуть дворников и навести порядок в головах». Интересно, в чьих головах-то? На входе в НУК посетителей встречают грозные охранники. За чей счёт «банкет»? И от кого же они охраняют руководство НУКа? Неужели от «благодарных жителей»? Или от тех, кто знает о том, что положение дел в НУКе хуже некуда? И это как раз тот самый беспорядок в головах?

***С 23 ноября вступило в силу постановление правительства РФ № 731 об утверждении стандарта раскрытия информации. Может быть, руководители НУКа об этом просто забыли или надеются на то, что можно будет красиво преподнести часть информации, утаив главное? А главное, что нам всем надо знать - это КТО, КУДА и НА ЧТО направляет финансовые потоки после того, как с жильцов собраны огромные средства.

***- Как Вы относитесь к ТСЖ?

***- Сейчас никак (шучу, просто раньше жил в доме, где создано ТСЖ). Когда на моей лестничной клетке по причине профессиональной безграмотности председателя ТСЖ случился пожар и выгорел кабель по всему подъезду, то меняли его специалисты НУКа (естественно, после жёсткой команды из администрации). Председатель ТСЖ только пожимал плечами и пытался найти крайнего, забыв о том, что он и есть тот самый крайний. Легче всего собирать квартплату и устранять мелкие аварии, не понимая, что содержание жилья подразумевает жёсткий регламент по всем видам работ. И мелочей здесь не бывает. Ремонт после пожара на своей площадке я делал сам, на остальных площадках и сейчас остались следы копоти, видимо, некому побелить. Но квартплату взимают исправно. Так что ТСЖ, на мой взгляд, имеет, как любая палка, два конца. А вот

создавать ТСЖ необходимо, причем в кратчайшие сроки. Многие из нас слышали, что из федерального бюджета выделяются средства на капитальный ремонт жилого фонда. Это огромные деньги, без которых наши дома вскоре просто развалятся. Если мы сейчас этого не поймём, завтра будет поздно. К сожалению, на сходах большинство жителей высказываются против ТСЖ, боясь, что их обманут в очередной раз и весь груз по содержанию жилья и его капитальному ремонту ляжет на их плечи. К сожалению, этот груз уже давно на плечах жильцов, собственников, и если сейчас есть возможность привлечь в город федеральные деньги, отказываться от этого просто глупо. Если в доме есть человек, способный вести это хозяйство, ТСЖ может работать самостоятельно. Если таких нет, проще всего заключить договор с Управляющей Компанией. Мы готовы сотрудничать с любым ТСЖ, потому как каждый должен заниматься своим делом. НУК тоже агитирует, но уж куда угодно, только не в НУК, потому иначе, полагаю, «век воли не видать». Считаю, что этот вопрос недостаточно освещается в СМИ. Необходимо вести более активную работу и общаться с населением в двухстороннем контакте, ведь только в режиме диалога можно переубедить людей.

***- А чем вы привлекаете людей в вашу компанию?

***- Делом! Тем, что всегда держим слово. На все сходы я хожу вместе со своим соучредителем Ф.М. Шаманиным. Кроме того, что и его, и меня, знают многие жители нашего города как специалистов, отдавших системе ЖКХ не один десяток лет, у нас есть важнейшее преимущество. Оно в том, что именно мы будем распоряжаться собранными на содержание жилья средствами по назначению. Ни в одной другой управляющей компании, насколько знаю, учредители на сходы не ходят. Может, не хотят показывать свою некомпетентность в сфере ЖКХ, а может, им есть и что скрывать от людей. Комментировать не буду, пусть народ сам решит, где «собака зарыта». Иногда доходит до смешного. В начале осени одним застройщиком проводился тендер на управление новым многоквартирным домом, и вот там представители одной управляющей компании, хозяйева которой находятся в Москве, на вопрос о том, не будут ли деньги, собранные на содержание жилья, утекать в Москву, заявили, что именно из Москвы на содержание жилья в Новороссийске было направлено порядка миллиона рублей. За точность суммы не ручаюсь, но суть не в этом. Самое страшное, что почти никто из собравшихся не возмутился и не задал вопрос директору этой управляющей компании о том, как же он дальше будет руководить? Неужели московские хозяйева будут ежегодно подкидывать ему по миллиону? Напрашиваются два ответа. В Москве уже некуда девать деньги, и их решили жертвовать в пользу провинции. Или в провинции (славном городе Новороссийске) живут такие «слепые», которые не отличают белого от чёрного. Не хочется проводить параллелей, тут уж каждый делает выводы сам.

***- А что предлагает людям «НовЖилСервис»?

***- Заключить с нами договоры на ОДИН год, и уж после этого решать, насколько мы им подходим. Сами понимаете, нам невыгодно работать плохо. Это жесткий рынок. Плохая продукция не нужна никому. Опыт работа моей управляющей компании (а он не намного меньше НУКовского) убедительно доказывает, что мы всегда выполняем обещания, сполна отработываем деньги, собранные на эксплуатацию жилья, а не уводим их, как некоторые управляющие компании, в

зарубежные оффшоры. То же самое мы предлагаем и сейчас. За ваши деньги мы будем качественно эксплуатировать жильё и именно на этом зарабатывать. У нас в тариф заложена минимальная рентабельность. Это совершенно нормально, никому никакой манны небесной мы не предлагаем. Кроме того, сейчас мы работаем без привлечения подрядчиков, что также уменьшает расходы. Можно долго рассказывать о преимуществах небольших компаний, но тут как раз тот случай, когда лучше один раз увидеть, чем сто раз услышать. С теми, кого заинтересует «НовЖилСервис», всегда готов встретиться, обсудить любые проблемы, по возможности помочь. А найти меня несложно. Мой мобильный телефон: 622-000. Мне и работникам «НовЖилСервиса» скрывать нечего.

***- Ваши планы на будущее?

***- Тут я не оригинален. О планах распространяться не люблю, а вот пользуясь случаем хочу поздравить всех новоросийцев с завершением первого десятилетия XXI века, пожелать в наступающем Новом году чистых и уютных улиц нашего города, уюта и тепла в наших домах, тепла и счастья в наших сердцах. А вам лично хочу сказать спасибо за то, что позволили мне здесь высказать свои мысли.

Беседовал Игорь ИВАНОВ