

ДОМ ДЛЯ НАС - НЕ ПРОСТО СТЕНЫ

Появилась надежда, что в центре Артема, возможно, начала работать профессиональная управляющая компания

ПРЕЛЮДИЯ ПЕРЕМЕН

Многokвартирный дом - это множество маленьких миров, причем каждый - со своим уставом. В таком доме есть более или менее комфортные квартиры, есть "территории музейной красоты" и есть... грязные холупы, в каждой из комнат которых живут по 10-15 и более, мягко скажем, не очень опрятных человек. В многоквартирных домах есть ответственные пенсионеры, на последние копейки всегда честно оплачивающие услуги ЖКХ, и есть предприимчивые аферисты, привыкшие от жизни брать максимум по минимальной ставке, за счет других.

Но все эти разные миры объединены под одной большой крышей и сегодня, как никогда ранее, не могут успешно жить друг без друга. Ведь людям с разными характерами, темпераментами и взглядами на жизнь поневоле приходится решать общедомовые вопросы по содержанию, текущему и капитальному ремонту общедомового имущества, по расчету и оплате ОДН на коммунальные услуги и т.д.

Жилищный кодекс сегодня предлагает нам три варианта управления МКД - непосредственно собственниками, ТСЖ или управляющей компанией. Исторически сложилось, что в Артеме основательно прижилась лишь одна форма - УЖК. При этом, несмотря на то, что львиная доля домов не выходит из-под управления жилищных компаний, практически все собственники и наниматели в Артеме крайне недовольны работой своей УЖК.

Из замкнутого круга проблем, возможно, появился выход...

"РОЯР" - СТАБИЛЬНЫЙ ПОЗИТИВ

Несколько лет назад УЖК, начавшую работать в микрорайоне Ворошилова, основал офицер в отставке, военный строитель Валерий Борисов. Компания действовала спокойно, но успешно. Всю работу по содержанию и ремонту жилфонда УК "РОЯР" выполняла своими силами, без привлечения подрядчиков. Это, понятно, значительно экономило время и деньги клиентов - собственников и нанимателей. Шаг за шагом доступность офиса компании к управляемому ею домам позволила выстроить теплые, "домашние" отношения специалистов УК с жителями домов. Постепенно, наработав теоретические и практические знания и опыт, компания начала приращивать управляемый жилфонд за счет домов в п. Артемовском и с. Оленьем. И снова - осторожно, с оглядкой, не разрушая уже достигнутое, не захлебываясь в утопающих объемах.

А в конце 2012 года Валерию Ивановичу Борисову пришлось уехать из Артема по семейным обстоятельствам. Чуть ранее, в сентябре, на очередном съезде саморегулируемой организации (СРО), объединяющей управляющие жилищные компании, взять в управление компанию "РОЯР" было предложено Владимиру Борисовичу Овсянникову. Борисов лично ез-



дил во Владивосток, познакомился с УЖК, руководимой Овсянниковым, принимал решение о передаче своего детища в "надежные руки".

РИСК С РАСЧЕТОМ

С первых чисел февраля 2013 года артемовский народ недоумевает - кто он, эта залетная к нам "птица" по фамилии Овсянников? Оказывается, не залетная. Владимир Борисович жил в центре Артема с 1982 по 1998 годы, в школе № 11 учился его дочь.

За свои полсотни с небольшим лет Овсянников четырежды (!) начинал новое дело практически с нуля и всегда добивался успеха. Кажущееся непостоянство - не результат вздорного характера, а вынужденные меры, которые давали возможность жить на плаву в эпоху перемен. Потому что всегда для него было важно: "А что принесу в семью? А как будут жить дети?"

В юности Владимир решил связать свою судьбу с морем и потому получил диплом ДВВИМУ им. Г.И. Невельского. Восемь лет отдал морю, работал сначала в Приморском морском пароходстве, а затем - в рыболовческом колхозе. Вторым среди однокурсников дошел до старпома, на горизонте вполне реально просматривались перспективы должности капитана судна. Но лихие 90-е резко повернули судьбы многих людей, не стал исключением и Владимир Борисович. Сложная и малоперспективная в тот период ситуация в морской отрасли заставила задуматься о смене профессии.

Господин случай привел Овсянникова в середине 90-х в ... артемовский цех по пошиву обуви, в котором работали инвалиды. Ему предложили должность заместителя директора по коммерции. В первый же дождь удивился, почему народ не работает. Оказалось: в цеху ... лил тот же ливень, что и на улице, а старые машинки были кое-как прикрыты целлофаном. Овсянников принял решение почти мгновенно: кредит на приличную сумму, ремонт помещения, поездка в Москву за новыми идеями, современное оборудование и новые технологии, неременная фишка в ассортименте. Риск был огромный, но он страховался аналитическим расчетом.

Бизнес-план сработал на все сто! Столичные обувщики-"кутьюрье", с которыми совершенно случайно, но очень удачно познакомился, просветили в тен-



денциях современной моды, провели мастер-класс по пошиву "черевичек", снабдили необходимыми лекалами и комплектующими. Тут же и фишка обнаружилась - пошив обуви на нестандартную ногу, мужскую и женскую. И, надо сказать, попадание было "в десятку", от заказов не было отбоя. Но судьба вновь состроила гримасу. Директор не выполнила свои обязательства, а это было весьма существенно. Появилось стойкое опасение, что через несколько месяцев ситуация повторится. Овсянников долго не раздумывал, написал заявление на увольнение. Кредит погасить удалось, но вот перспективы своего развития, как оказалось, предприятие впоследствии подрастеряло. Впрочем, это уже совсем другая история...

... А Владимир Борисович с головой окунулся в торговлю. Длительное время представлял интересы Южно-Корейской производственной компании "DeMonte", успешно завоевавшей рынок России. Оптовая база по размещению продукции указанной компании располагалась на складах Угловского шиноремонтного завода.

В кризис 1998 года он потерял все. Не знал, как прожить очередной день и прокормить семью, а плечи давил существенный долг. Дефолт вновь резко "сменил курс" в судьбе Владимира Борисовича, и он переехал жить во Владивосток. До 2005 года продолжал заниматься торговой и производственной деятельностью, со временем построил лесоперерабатывающий цех.

В конце 2005 года вновь резкий и неожиданный поворот в судьбе. Напросился к давнему

другу в гости, а назавтра ... возглавил одну из вновь образующихся, потенциально крупнейших управляющих жилищных компаний во Владивостоке, в Ленинском районе. С тех пор он неразрывно связан с системой ЖКХ. УК, семь лет назад созданная Владимиром Борисовичем, до сих пор является одной из крупнейших во Владивостоке и обслуживает более 1 млн. 200 тысяч квадратных метров жилой площади.

АНАЛИЗ, РЕЗУЛЬТАТ, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

Овсянников не скрывает, что сегодня он "сидит на двух стульях". Дело в том, что вопрос о необходимости возглавить "Гранд" возник уже после при-

ходам-расходам на каждом доме индивидуально и т.д.

Кроме того, УК "РОЯР" грамотно работает по ОДН с неплательщиками и разного рода махинаторами.

НУЖНЫ ОБОСНОВАННЫЕ ТАРИФЫ

Это сегодня тоже объективная реальность. Нынешний тариф в 13,5 рубля нереален и непонятен. Его даже не хватает на санитарное содержание дома (уборщиц, дворников, вывоз мусора). А ведь еще необходимо учесть обязательные технические осмотры МКД и подготовку дома к зиме, работу аварийной службы и текущий ремонт (выборочную замену инженерных стояков, латочный ремонт крыш, текущие ремонты козырьков и порогов, косметический ремонт подъездов, минимальное благоустройство территории и многое другое).

Но Владимир Борисович понимает и отчаяние людей, годами честно оплачивающих счета за содержание и ремонт МКД (пусть и нереально низкие, но "обоснованные"), но при этом ничего не получающих взамен. Сегодня, к сожалению, судьба денег жителей домов, управляемых ООО "УЖК "Гранд" при Викторе Косенко, которые были собраны, но не отработаны компанией, не определена. Впрочем, как и пока непонятна судьба самой УЖК "Гранд" - будет она работать дальше или нет, поскольку у компании очень большой долг перед налоговой инспекцией. Решение по дальнейшей судьбе УЖК "Гранд" будет принимать арбитражный суд.

Однако все эти проблемы не касаются восьми домов, собственники которых подписали протокол общего собрания на капитальный ремонт дома в 2013 году. В любом случае ремонты проводиться будут и деньги будут все сохранены, поскольку они перечисляются из краевого и местного бюджетов не на счета управляющей компании, а непосредственно на дом.

По оценкам специалистов, сегодня минимальный тариф по содержанию и текущему ремонту общедомового имущества должен быть не менее 23-25 рублей за квадратный метр. При планировании УК совместно с собственниками более крупных работ по дому эта цифра может вырасти до 30-35 рублей и выше.

В чем же гарантии того, что обман не повторится вновь?

- Прежде всего - в грамотной позиции собственников и нанимателей жилья, - убежден Владимир Овсянников. - Собственникам сегодня государство дало очень большие права и полномочия по контролю над управляющими компаниями. Необходимо их досконально изучить и профессионально применять. Тогда ни одна управляющая компания не сможет вас обмануть.

И, напоследок, - информация в тему. В Артеме начала работать новая управляющая компания "Зеленый квартал". Так вот, достоверно известно, что ее коллектив сформировался из бывших работников УЖК "Гранд". Ее учредитель - Виктор Григорьевич Косенко.

Ольга Шкурят.