

Обанкротиться, чтобы выжить

Долги управляющих компаний перед поставщиками коммунальных услуг по большей части «виртуальные» и являются результатом непроработанного жилищного законодательства. Взыскивать такую задолженность абсурдно, однако у компаний нет законных способов противостоять аппетитам ресурсоснабжающих организаций. Все чаще способом выжить становится преднамеренное банкротство с переводом жилфонда под управление других организаций.



Татьяна ПОТАПОВА
журналист

БК

В 2012 году сразу 14 управляющих компаний Воронежа, объединенных в местное СРО НП «Воронежская коммунальная палата» (ВКП), начали кампанию по переводу жилфонда в новые УК. Такой шаг в организации мотивировали необходимостью уйти от долгов перед поставщиками услуг, которые достигли критической отметки и составляют уже около 1 млрд рублей. Летом 2011 года конфликт едва не закончился банкротством значительной части УК Воронежа, что автоматически означало бы потерю всех средств жителей на расчетных счетах организаций, предназначенных для содержания жилья и текущего ремонта.

Проанализировав ситуацию, воронежские управляющие жилфондом впервые открыто заявили о решимости действовать по давно известной бизнесу схеме: создавать организации с прежним штатом, но несколько иным названием, туда переводить всех клиентов, а долги оставлять старым компаниям, которые впоследствии обанкротятся. В НП «Воронежская коммунальная палата» убеждены, что действуют вполне законно, ведь поставщики выставляют им «виртуальные» долги за ресурсы. Фактически растущая задолженность является результатом разной системы начисления платежей, неопределенной принадлежности затрат на услуги банков, а также расчетных центров.

Как отметил в интервью федеральной газете «Ведомости» директор коллекторского агентства **Morgan & Stout (взыскивает долги на рынках тепло- и электроэнергии) Антон ДИАНОВ**, схема, предложенная воронежскими УК, известна, но никто ранее не объявлял о таком официально и не использовал массово. Хотя формально процедура можно назвать законной, считает Дианов: сотрудники УК увольняются и переходят в новую компанию - это их право, а имущество остается в прежней. Более того, эксперты убеждены, что пример воронежского СРО может распространиться и на другие субъекты России, поскольку у УК просто нет выбора.

Действительно, схожая ситуация складывается во многих регионах, Архангельск – не исключение. Единственное отличие: все ресурсоснабжающие организации города уже

перешли на прямые расчеты с населением, взяв на себя возникающие риски. В настоящее время «виртуальные» долги не растут, но что делать с солидными суммами прошлых лет, которые числятся за большинством архангельских УК, так и остается вопросом.

«В условиях существующего законодательства управляющим компаниям крайне сложно не обанкротиться. К примеру, в Архангельске убытки крупных компаний от банковских комиссий (1,5-2%) только по приему платежей за отопление в течение пяти лет, предшествующих переходу на прямые расчеты с энергетиками, достигают нескольких десятков миллионов рублей. Помимо этого управляющие компании несли материальную ответственность за неплатежи населения. Поставщик в случае несвоевременной оплаты обращался в суд, где с УК взыскивали процент за пользование чужими денежными средствами и госпошлину. Не прописав эти моменты, законодатель заложил мину замедленного действия», - считает директор НП «СРО УН «Гарант», член Совета Ассоциации «Национальное объединение саморегулируемых организаций управляющих недвижимостью» **Алексей ТРОПИН**.

Около года назад сразу две крупные управляющие компании Архангельска, предварительно раздробившись на мелкие конторы и передав им под управление жилфонд, испарились с коммунального рынка. При этом использовалась не простая схема банкротства воронежских предпринимателей, а более сложный вариант с фактической перепродажей бизнеса в другой регион. Уходя с рынка ЖКХ, управляющие компании оставили в дураках не только энергетиков, но и десятки тысяч жителей Архангельска, поскольку их средства, собиравшиеся УК на капитальный ремонт своих домов, тоже пропали.

Здесь, по мнению Алексея Тропина, кроется главная опасность. «Собственники фактически не защищены от беспредела на рынке ЖКХ, – считает директор архангельской СРО. – Необходимо, наконец, создать такие механизмы. Положительную роль в этом процессе могут и уже играют саморегулируемые организации. Страхуя клиентов управляющих компаний, они, по сути, выполняют законодательные пробелы в части защиты имущественных интересов собственников».