

**АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ** вошла в число десяти регионов, которым в 2018 году предусмотрены средства Фонда содействия реформированию ЖКХ. На расселение аварийного жилья Поморью выделено 130 миллионов рублей. Финансирование позволит расселить 38 многоквартирных домов площадью 4,5 тысячи квадратных метров в Архангельске и Приморском районе, которые признаны аварийными до 1 января 2012 года, но не были включены в программу по разным причинам.

Елена Светличная

Многоэтажки в центре Архангельска, которыми управляет ООО «Торн-1», могут стать привлекательным активом для других компаний. Накануне Нового года депутаты Госдумы внесли изменения в Жилищный кодекс, который запретил организациям-банкротам управлять домами. В отношении «Торна-1» процедура банкротства запущена год назад, но это не мешало организации обслуживать 93 дома.

Согласно приказу Государственной жилищной инспекции (ГЖИ) Архангельской области от 15 января 2018 года из реестра лицензий были исключены все дома, находящиеся в управлении ООО «Торн-1». По словам начальника отдела лицензирования ГЖИ Татьяны Заросликовой, речь идет о 93-х многоквартирных домах.

Свое решение инспекторы объясняют изменившимся законодательством. В случае вступления в законную силу решения суда о признании лицензиата банкротом по решению органа Государственного жилищного надзора из реестра лицензий субъекта РФ исключаются сведения обо всех многоквартирных домах, в отношении которых лицензиат осуществляет деятельность по управлению.

«Торн-1», признанный банкротом 18 января 2016 года, обратился с жалобой в Арбитражный суд Архангельской области. Суд приостановил действие приказа ГЖИ: до выяснения всех обстоятельств дела дома останутся у «Торна», так как являются, по сути, единственным обеспечительным имуществом, позволяющим компании вести хозяйственную деятельность. Между тем специалисты уверяют – никаких законодательных рычагов отменить приказ у заявителя не имеется, изменения в Жилищный кодекс не предусматривают каких-либо оговорок в отношении банкротов. Судебное разбирательство поможет лишь потянуть время...

## БОЛЬШИЕ И ДЕНЕЖНЫЕ

Практически все дома, которыми управляет «Торн-1», относятся к платежеспособным. Это девятиэтажки и пятиэтажки в Октябрьском и Ломоносовском округах: на улицах Воскресенская, Гайдара, Логинова, Тимме, проспекте Обводный канал и т. д. За два с лишним года процедуры банкротства от управляющей компании отказались жильцы только



# «Что будет с нашим домом?»

Жителей взволновала новость об исключении домов «Торна-1» из реестра лицензий

двух многоэтажек: на ул. Гагарина, 50 и пр. Дзержинского, 19 (там созданы ТСЖ).

Между тем претензий к работникам УК, как всегда, много. В течение 2017 года Госжилинспекция несколько раз выставляла компании большие штрафы по причине нарушения лицензионных требований по домам на улице Воскресенской, 101, 95, проспекте Дзержинского, 25. Как видно из списка нарушений, жильцы домов активизировались именно в прошлом году: много жалоб рассматривалось по обращениям собственников домов на улице Воскресенской, 95, 99, 101/2, проспекте Советских Космонавтов, 171, улице Логинова, 80, улице Попова, 25, улице Вологодской, 38 и других.

– В соответствии со ст. 200 Жилищного кодекса мы уведомили администрацию Архангельска о возможных изменениях в реестре лицензий. С момента вступления в силу приказа ГЖИ управляющая организация обязана продолжать обслуживать дома до момента выбора собственниками иной управляющей организации либо создания ТСЖ. В противном случае (если собрания жильцов не состоятся) администрации города придется в течение двух месяцев провести открытый конкурс по выбору управляющей организации для этих

домов, – отметила представитель ГЖИ Татьяна Заросликова. Только «Торн-1» с такой постановкой вопроса не соглашается.

## ПРОДОЛЖАЕМ РАБОТАТЬ

Завершить конкурсное производство в отношении «Торна» суд мог в декабре 2017 года, но рассмотрение отложено до июня 2018-го. Год назад в первых судебных решениях высказывались сомнения об оздоровлении предприятия: долги оценивались в 150 миллионов рублей, а дебиторская задолженность – в 60 миллионов. За это время сменилось несколько управляющих и стратегий ведения процедуры банкротства. Самое главное – долг компании снизился до 40 миллионов рублей.

– Благодаря согласованным действиям кредиторов, арбитражного управляющего, коллектива предприятия и инвесторов компания не ликвидировали, она, наоборот, продолжила работать. Оптимизированы бюджет предприятия, кадровый состав, начато погашение кредиторской задолженности. Жильцы увидели положительные изменения в работе компании и поверили в то, что предприятие выйдет из кризиса и продолжит работу. Это подтверждается

тем, что за два года и семь месяцев процедуры банкротства договоры управления с компанией расторгли всего два дома, создавшие ТСЖ, а дом на улице Логинова, 21/1, наоборот, перешел в «Торн-1» из другой компании, – сообщил технический директор ООО «Торн-1» Сергей Заец.

Оптимизировать работу организации удалось благодаря инвесторам – долги выкупили управляющие компании «Архсервис» и «АКС». Это произошло после оглашения приговора бывшему директору предприятия Виктору Голосевичу – он был признан виновным в злоупотреблении полномочиями. Как выяснилось, платежи населения за отопление и горячую воду перечислялась не на счета ТГК-2, а управляющей организации. Ущерб оценили в 37 миллионов рублей.

– Производство по делу о банкротстве ООО «Торн-1» было возбуждено в 2015 году вследствие безграмотных действий предыдущего руководства предприятия. Сейчас управляющая компания на законных основаниях продолжает осуществлять деятельность по управлению многоквартирными домами, не планирует ее прекращать и продолжит отстаивать свои права и права граждан в установленном законом порядке, – подчеркнул Сергей Заец.

## СОВЕТЫ ЭКСПЕРТА



**Алексей Тропин**, директор саморегулируемой организации управляющих недвижимостью «Гарант», председатель общественно-совета при министерстве ТЭК и ЖКХ Архангельской области.

### – Что делать жителям многоквартирных домов, которые не желают оставаться под управлением компании-банкрота?

– Если управляющая компания – банкрот продолжает надлежащим образом выполнять условия договора управления многоквартирным домом, то собственникам целесообразно дождаться вердикта суда, который и вынесет окончательное решение о ее дальнейшей судьбе.

Если же поводом для замены управляющей компании становится невыполнение ею своих обязанностей либо выполнение их не на должном уровне, собственники на основании решения общего собрания в одностороннем порядке вправе в любой момент отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом и принять решение о выборе иной управляющей организации (п. 8.2 ст. 162 ЖК РФ). Важно, что инициатором общего собрания собственников может выступить любой собственник независимо от площади его квартиры в данном доме или членства в составе совета дома. Если вам небезразлична судьба дома, все в ваших руках.

### – Как определиться с выбором новой управляющей компании?

– Необходимо посмотреть, сколько времени УК на рынке, запросить отзывы о ее работе в администрациях округа и муниципального образования, прислушаться к рекомендациям родственников и знакомых, посмотреть дворы домов, где они живут. Обязательно обсудить смену УК с соседями. Встретиться с руководством выбранной вами управляющей компании и прояснить все интересующие вас вопросы. Например:

- наличие лицензии;
- какое количество домов находится в ведении данной организации;
- в каком состоянии содержатся материальная база и документация компании;
- насколько деятельность организации открыта и прозрачна;
- насколько оперативно компания реагирует на заявки собственников квартир;
- квалификация и опыт сотрудников.

### – Ведется ли какая-то работа членами СПО «Гарант» по переходу домов от одной управляющей организации к другой?

– Мы мониторим ситуацию, реагируем на обращения граждан и стараемся быть в курсе происходящих событий. Однако управляющие компании самостоятельно выстраивают отношения с жителями. На сайтах УК, сайте НП «СПО УН «Гарант» и в системе ГИС ЖКХ есть вся информация об их деятельности, отчетность и контактные данные руководителей. Сотрудники УК могут оказать юридическую поддержку и грамотно оформить переход дома под управление новой организации, если к ним с такой просьбой обратятся собственники. По всем возникающим вопросам, касающимся жилищной сферы, могут проконсультировать и специалисты информационного центра СПО «Гарант» по телефону горячей линии 43-22-11.