

ЖИЛФОНД ПРОШЕЛ «ПИК-КОМФОРТ»

ЛЕТОМ 2024 ГОДА ПРОИЗОШЛО ТО, ЧТО ИСТОЧНИКИ GUIDE НА КОММУНАЛЬНОМ РЫНКЕ ВОРОНЕЖА ПРЕДСКАЗЫВАЛИ ПОСЛЕДНИЕ ГОДА ДВА: ГК «ПИК-КОМФОРТ», КУПИВШАЯ У ИЗВЕСТНОГО МЕСТНОГО БИЗНЕСМЕНА ВАДИМА ИШУТИНА В 2018 ГОДУ РЯД УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ (УК) С ОБЩЕЙ ДОЛЕЙ РЫНКА ОКОЛО 25%, ОТКАЗАЛАСЬ ОТ ЭТОГО БИЗНЕСА. БОЛЬШАЯ ЧАСТЬ МНОГОКВАРТИРНЫХ ДОМОВ (МКД) ПЕРЕШЛИ ВРЕМЕННЫМ УК, СОБСТВЕННИКИ ТАКЖЕ ВЫБРАЛИ УПРАВЛЯЮЩИЕ ОРГАНИЗАЦИИ. ВПРОЧЕМ, УКАЗЫВАЮТ УЧАСТНИКИ РЫНКА, ТОП-МЕНЕДЖМЕНТ ВОРОНЕЖСКИХ СТРУКТУР «ПИК-КОМФОРТА» ОСТАЛСЯ РАБОТАТЬ, СОЗДАВ «ЧИСТЫЕ» УК. В ЦЕЛОМ ЖЕ ЖИЛФОНД ТЕПЕРЬ МОЖЕТ БЫТЬ ПОДЕЛЕН МЕЖДУ НЕСКОЛЬКИМИ КРУПНЫМИ ИГРОКАМИ, ОДНАКО НЕ ИСКЛЮЧЕНА И ОБРАТНАЯ КОНСОЛИДАЦИЯ АКТИВОВ. АЛЕКСАНДР ПРЫТКОВ

Федеральная группа компаний «ПИК-комфорт» подала заявления об аннулировании лицензий 21 воронежской УК в июне, а в июле областная государственная жилищная инспекция (ГЖИ) их удовлетворила. Таким образом, ГК покинула рынок, на который зашла в 2018 году после покупки активов Вадима Ишуткина и на котором к этому лету занимала порядка 25%.

В «ПИК-комфорт» детально причины такого решения не раскрыли. Сначала ГК получила в управление более 4 тыс. МКД, причем основная часть жилфонда была возрастом 60–80 лет. Большая часть домов за время работы «ПИК-комфорта» ушла, на момент подачи заявлений о прекращении работы у него было около 1,6 тыс. домов.

В пресс-службе ГК сообщали, что в 2021 году АО «Единая процессинг-сервисная система ЖКХ Воронежской области», контролировавшееся на тот момент Вадимом Ишуткиным и облправительством, в одностороннем порядке на основании договоров цессии начало списывать средства населения, что потребовало дополнительного финансирования на содержание МКД. При этом, утверждали в ГК со ссылкой на решение суда, ЕПСС списывала и деньги, предназначенные на оплату услуг ресурсоснабжающих организаций. В итоге у УК образовалась многомиллионная задолженность перед ними.

О возможном уходе «ПИК-комфорта» участники рынка рассказывали Guide в течение последней пары лет, а в марте 2023 года это подтвердил губернатор Александр Гусев, заявивший о согласовании сделки по покупке всех УК. Однако до нее так и не дошло. По данным Guide, переговоры шли с несколькими федеральными игроками, а наиболее близка к сделке была компания «Аурум групп» (через цепочку юрлиц и партнеров может быть связана с сыном сооснователя «Альфа-групп» Михаила Фридмана Александром Ожельским). Но после изучения рынка она отказалась от покупки.

Все это время из управления ГК продолжали уходить дома. В том числе использовалась схема договоров комплексного обслуживания со сторонними компаниями: юридически МКД были у «ПИК-комфорта», а другие УК так оценивали состояние жилфонда, чтобы принять дальнейшее решение о работе.

После аннулирования лицензий ГК продолжила работать — на период, пока дома в управление не получит кто-либо еще. У собственников есть право выбора новой управляющей организации, в том числе товарищества собственников жилья (ТСЖ).

В августе мэрия назначила шесть временных УК для 1 144 домов. МКД власти распределили по территориальному принципу. Компании могут

работать в течение года и помогли с подготовкой к отопительному сезону. Воронежское управление Федеральной антимонопольной службы заявило о нарушениях, так как власти создали дискриминационные условия в отношении 19 УК, которые были лишены возможности получить дома во временное управление. В городском управлении ЖКХ пояснили, что при одинаковом количестве МКД очередность «определяется в соответствии с соблюдением условий включения УК в перечень организаций». Глава Воронежа Сергей Петрин рассказывал, что по регламенту дома нужно давать компаниям, у которых до этого было меньше всего домов, а у этих шести в управлении вообще ничего не было.

В итоге почти через месяц мэрия перераспределила МКД, добавив в список еще 17 компаний. К тому моменту в списке оказалось уже 965 домов, а большая их часть осталась за прежними шестью УК: новые 17 получили в управление по одному объекту. Проводить конкурсы по поиску новых управляющих организаций мэрия не планирует.

Часть временных компаний участники рынка связывают с ректором местной академии спорта и председателем комиссии гордумы по ЖКХ, дорожному хозяйству и благоустройству

Александром Сысоевым. По словам собеседников Guide, некоторые из них еще до ухода «ПИК-комфорта» работали в его домах по договорам комплексного обслуживания.

В частности, речь шла об ООО «Финмаринвестмент» и ООО «Лавина», которые, по данным Rusprofile, до апреля 2024 года были материнской и дочерней компаниями соответственно. Владелица и директор «Лавины» Наталия Колягина также управляет ОАО «Ренессанс», связанным с банкротством местного кредитного кооператива «Финансист»: в «Ренессанс» было выведено все его имущество, кроме проданного с торгов, а крупнейшими бенефициарами ОАО были Александр Сысоев и его давний партнер Юрий Бездетко. Директором «Лавины» до марта был Иван (Александрович) Сысоев, в числе прочего совладелец ООО «Воронежглавснаб регион», возглавляемого Александром (Юрьевичем) Бездетко. Ранее они были соучредителями ликвидированного ООО «Колос».

Сам Александр Сысоев отрицал участие в разделе рынка и иронизировал над этой информацией: «Я уже 20 лет в разных статусах погружен в тему ЖКХ, конечно, я там со всеми связан».

В ГЖИ рассказали Guide, что еще 520 домов перешли в управление УК на основании решений

собственников, а в пяти владельцы помещений выбрали «непосредственный способ управления». Среди основных компаний, получивших через решения жильцов часть домов «ПИК-комфорта», в инспекции назвали УК «Авторитет», «Борей», «Диалог», «Дипломат», «Инвест-сити», «Континент», «Стабильность», «Траст» и «Парус». Часть из них возглавляют или контролируют одни и те же люди.

Один из собеседников Guide на рынке пояснил, что в их числе могут быть выходцы из «ПИК-комфорта»: «Создаются „чистые“ УК, в которых руководителями и владельцами являются топ-менеджмент воронежских компаний ГК — директора, бухгалтеры, главные инженеры».

Таким образом, пока как единый актив компании «ПИК-комфорта» оказались рынку не интересны. «При таком объеме домов возникают сложности с операционным управлением, координировать все из одного места весьма сложно в принципе плюс в деятельности УК важную роль играют тарифы на управление жилфондом, и с таким числом домов работать качественно и с прибылью очень проблематично», — пояснил Александр Сысоев. По его мнению, в Воронеже могут появиться пять-семь крупных игроков, которые будут работать эффективнее.

Впрочем, не исключена и консолидация рынка через некоторое время. По оценке еще одного депутата гордумы и владельца нескольких УК Андрея Зачуйко, все компании могут стоить около 500 млн руб., и «это не только бизнес, но и политический инструмент тоже»: «Возможно, в перспективе на рынке произойдет консолидация пока уходящих по частям активов». ■



ГРУППА КОМПАНИЙ «ПИК-КОМФОРТ» ВСЕ-ТАКИ УШЛА С ВОРОНЕЖСКОГО РЫНКА УПРАВЛЕНИЯ ДОМАМИ

Тематические страницы газеты «Коммерсантъ» (Guide «Черноземье»)

Михаил Луккин — главный редактор газеты «Коммерсантъ»

Мария Старикова — главный редактор «Коммерсантъ-Черноземье»

Александр Прытков — редактор «Guide События года. 2024»

Светлана Сарибашева — рекламная служба (473) 262-76-77

Адрес издателя и редакции: 123112, Москва, Пресненская наб., 10, эт. 35, тел.: (495) 797-69-70

Адрес редакции «Ъ-Черноземье»: 394026, Воронеж, Донбасская, 2, оф. 207

Учредитель: АО «Коммерсантъ» Цветные тематические страницы (9–32) являются составной частью газеты «Коммерсантъ». Зарегистрировано в Роскомнадзоре ПИ № ФС77-76924 от 09 октября 2019 г. Распространяется бесплатно. 16+ Тираж — 2000 экз.

Отпечатано в типографии ООО «Полиграфические решения», Воронеж, Электросигнальная, 19Д, (473) 200-88-80