



## УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ - АТАКА КЛОНОВ

*«Помогите получить хоть какие-то услуги с Управляющей компанией!»*

*«Расскажите как на УК повлиять?»*

*«Куда на них можно пожаловаться, чтобы ремонт сделали?»...*

Такие просьбы постоянно звучат в приемной «Союза защиты пермяков». При этом положительных отзывов мы не слышали ни разу. Может быть потому, что к нам приходят именно с проблемами?

Мы решили при поддержке Института развития прессы-Сибирь <http://www.sibirp.ru> и его правозащитной сети так-так-так (<http://taktaktak.org>) разобраться в истинных целях управляющих компаний, механизме контроля и связях этих компаний с органами власти в городе Перми. Команда общественного расследования проанализировала открытые данные СМИ и регистрационные данные по управляющим компаниям.



### Что такое управляющая компания (УК)?

Это частная фирма, созданная в форме общества с ограниченной ответственностью (ООО). Смысл такой формы заключается в том, что учредители получают прибыль, но не отвечают по обязательствам компании. Отвечает только сама компания как юридическое лицо своим уставным капиталом и средствами на расчетном счете. Беда в том, что расчетный счет у компании один (часто на сотни домов), отдельный учет не налажен, а уставный капитал редко превышает 10 000 рублей. В ситуации неразберихи возникает большой соблазн деньги вывести по фиктивным договорам, а компанию закрыть.



### Кто следит за деятельностью УК?

**Во-первых**, государственная жилищная инспекция. Однако ее роль сводится к оценке законности прихода УК на дом. Также инспекция штрафует УК за ненадлежащее качество обслуживания. Деньги на штрафы фактически изымаются из средств на текущий ремонт домов, то есть штрафы платят сами жалобщики через УК.

**Во-вторых**, за преднамеренными банкротствами УК должны следить правоохранительные органы. Как они это делают, видно из факта, что при огромных объемах задолженностей УК уголовные дела единичны. Фактический же арест произведен только в отношении Юрия Крутых (контролирует компании ООО «УК «Империал Сервис», ООО «УК «Фаворит», ООО «УК «Лидер+»).

Существенные средства капремонта также исчезают в УК без проведения качественного ремонта. Правоохранительные органы пока что тут бессильны. Пример тому - безуспешные поиски исчезнувших средств на домах: Желябова, 10; Комсомольский проспект, 87; Куйбышева, 86.

**В-третьих**, городская администрация может оказать серьезную поддержку собственникам квартир и нежилых помещений в доме, организовав собрания собственников (мэрия может выступать как собственник неприватизированных квартир) и правовое сопровождение договоров собственников с УК. Однако пермская мэрия всего лишь составила за счет бюджета рейтинг управляющих компаний.



### Что такое клоны?

Это управляющие компании, которые похожи названиями друг на друга до степени смешения и контролируются одними учредителями. Технология работает следующим образом: более "старая" компания копит долги, средства из нее выводятся по разным договорам. При накоплении критической массы долгов, сбор платежей переводится в клон, хотя договор управления у собственников жилья заключен с предыдущей компанией. Договор управления может перезаключаться задним числом. Жители этого обычно не замечают. Разумеется, в итоге исчезают не только средства ресурсоснабжающих организаций, но и средства на содержание дома. "Новая" же компания не несет ответственности по долгам "старой". Так, например, еще решением Арбитражного суда Пермского края по делу № А50-25571/2010 от 08.06.2011г ООО «Управляющая компания «Пермский мастер комфорта» (ИНН 5904164058, ОГРН 1075904008025) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство, конкурсным управляющим утвержден Галандин С.А. Накопленных долгов оказалось около 130 млн. руб. Однако это обстоятельство не мешало далее работать компании со сходным названием и связанными с предыдущей компанией учредителями (ООО Управляющая компания «ПМК», ООО «Доверие»). В итоге уже в отношении ООО «Доверие» введена процедура банкротства (дело №А50-1898/2013).



### Кому принадлежат управляющие компании?

Чтобы учредить УК, надо только желание и 10 000 рублей на уставный капитал. Однако наш анализ показал, что есть устойчивые группы управляющих компаний, связанные между собой. Далее о них подробнее.

#### Группа №1 ---- Березин-Самонов ----

К группе Березина-Самонова относятся ООО «Жилищная управляющая компания», ООО «ЖилКомСтандарт», ООО «ЖилКомСтандарт-плюс». Согласно данным администрации Перми, они управляют более чем 100 многоквартирными домами, в которых насчитывается около 1,3 млн. квадратных метров полезной площади. Следовательно, через эти компании проходят в месяц суммы на содержания жилья, эквивалентные 21-29 млн. руб./мес. (без учета неплатежей жителей; коммунальные услуги не включены; тариф на содержание жилья в Перми колеблется от 16 до 22 руб., в зависимости от этажности дома).

**Александр Самонов вполне уверен в себе, если верить сайту его компании**



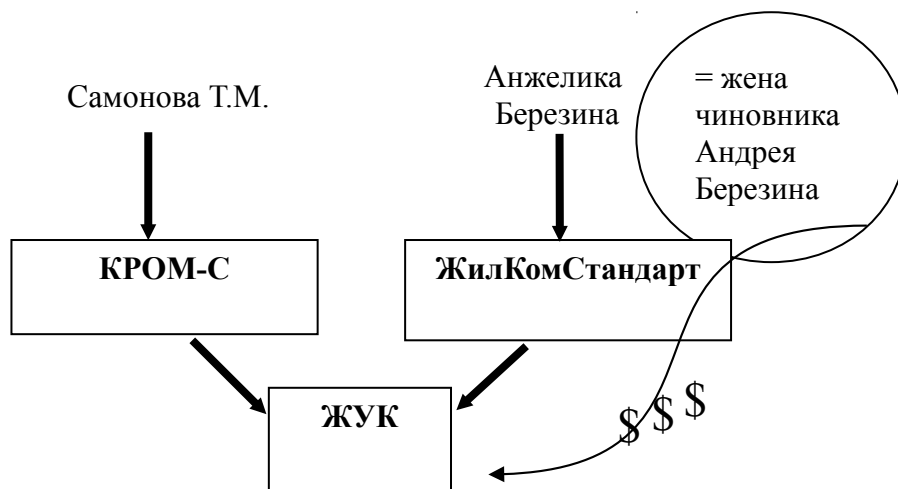
Александр Самонов является директором и соучредителем ООО «Жилищная управляющая компания». Также он - председатель правления некоммерческого партнерства [«Пермская СРО ЖКХ»](#).

Самонов был зарегистрирован как кандидат в депутаты Пермской городской Думы пятого созыва, по одномандатному избирательному округу № 3 от партии «Справедливая Россия». Удостоверение № 04 от 09.01.2011 г., однако, успеха на выборах не добился.

С ноября 2010 года Александр Самонов является помощником депутата Государственной Думы Галины Хованской по работе в Государственной Думе на общественных началах. Удостоверение №21400 от

02.11.2010 года ([http://www.sro-upravkom.ru/\\_100001\\_7/](http://www.sro-upravkom.ru/_100001_7/)).

Другой соучредитель ООО «Жилищная управляющая компания» - ООО «ПТЦ ПБ «КРОМ-С» - принадлежит, по-видимому, родственнице Александра Самонова - Самоновой Т.М. В то же время часть доли в компании принадлежит ООО «ЖилКомСтандарт». Эта компания, в свою очередь, принадлежит целиком Анжелике Березиной. Ее родственные отношения с чиновником городской администрации Андреем Березиным (заместитель начальника управления ЖКХ г. Перми) подтверждаются материалами судебного процесса по делу №2-3500-2011.



Анализ распределения средств капитального ремонта только за 2012 год показал, что, исходя из расчетов на объект (дом), ООО «Жилищная управляющая компания» (ЖУК) получила поддержку в сумме примерно 6,82 млн.рублей на объект, в то время как в среднем по УК эта сумма составила около 3,7 млн. руб. Общая сумма поддержки для этой компании составила около 27 млн. руб.

Название компании	Кол-во домов	Сумма, руб.
ООО "ЖУК"	4	27261194,52
Стоимость на объект		6815298,63
ООО "УК "Гарант"	4	16168727
ООО "УК "Пермская модель комфорта"	4	11056891,64
ООО "УК "Мастер Комфорта"	3	16023343,43
ООО "ЗУК"	2	8978515,16
ООО "Квадрат-Строй Сервис"	2	8935398
ООО "УК "Лидер"	2	7004393
ООО "УК "Доверие"	2	6655231
ООО "УК "ПРОФИ-ДОМ"	1	5784911,63
ООО "УК "СанТОС"	1	3500000,00
ИТОГО по группе Луканина	23	84107410,86
Стоимость на объект		3656843,95
ООО "УК "ДСТ"	2	3286437,18
ООО "УК "Мой Дом"	2	3675802
ООО "УК "Технология энергосбережения"	2	4398596,83
ООО "УК "КОД"	1	3288898,65
ООО "УК "РЭП"	1	3660000,00
ИТОГО по остальным	8	18309734,66
Стоимость на объект		2288716,833
ИТОГО по УК	35	129678340
Стоимость на объект в целом по УК		3705095,43

Таблица 1 Предоставление бюджетных средств поддержки капремонта в УК и ТСЖ в		
ИТОГО по ТСЖ, ЖСК	31	111022986,53
Стоимость на объект		3581386,66

#### Перми за 2012г.

Это тем более удивительно, что дома, отремонтированные ООО «Жилищная управляющая компания», достаточно "молодые" для Перми - 1965-1977гг. постройки, а одним из важных

критериев очередности постановки домов в ремонт являлся фактор возраста (критерии прописаны в постановлении №855 администрации Перми). Многие более старые дома получили отказ в предоставлении средств (отказных заявок около 700!).

До сих пор УЖКХ Перми не смогло объяснить общественности, как оно применяло критерии 855 постановления при отборе заявок. Напомним, что Андрей Березин работал в 2012 году заместителем начальника УЖКХ г. Перми, а также и.о. начальника. Также он входил в состав комиссии, непосредственно голосующей за утверждение перечня домов, получающих бюджетные средства поддержки (состав комиссии также указан в постановлении №855)



**Андрей Березин на неприятном интервью с телекомпанией «Рифей»**

Налицо схема прямой заинтересованности муниципального

чиновника в распределении средств, само распределение таких средств и получение конечной выгоды. В предыдущие годы средства распределялись непосредственно в ООО «ЖилКомСтандарт», ООО «ЖилКомСтандарт-плюс», но, как видно, в 2012 году чиновник стал осторожнее.

## **Группа №2 ---- Юрий Крутых ----**

Связи группы компаний Юрия Крутых с чиновниками и властями не установлены.

Причины ее изучения - в значительном количестве клонов и наличии компаний, прекративших свою деятельность, например, ООО «УК «Лидер-профессионал». По-видимому, стратегия данного "бизнесмена" заключается в накоплении долгов и банкротстве фирм (арбитражные дела [A50-11505/2012](#), [A50-24255/2011](#)). Параллельно открываются новые компании с теми же учредителями.



**Юрий Крутых предпочитал короткую стрижку даже до заключения под стражу**

В июне 2013 года в СМИ прошла информация об аресте Юрия Крутых (смотрите источник: <http://gazetazvezda.livejournal.com/758577.html>).

По версии следствия, с декабря 2010 года по сентябрь 2011 года он начислил и собрал оплату жилищно-коммунальных услуг на сумму свыше 300 тысяч рублей с жителей дома № 23а по ул. Яблочкова, хотя учреждённое и возглавляемое им ООО «УК «Фаворит» не имело договорных отношений с ресурсо-снабжающими компаниями.

Следствие также утверждает, что с апреля 2010 года по май 2012 года Крутых подобным мошенническим способом собрал более 500 тысяч рублей с жильцов дома № 82а по ул. Крупской — в пользу собственного ООО «УК «Лидер+», которое не являлось здесь

обслуживающей компанией.

Следствие также утверждает, что полученную с 1 октября 2009 года по 13 июля 2012 года оплату от жителей домов №13 по ул. Гашкова и №23 по ул. Целинной руководитель ООО

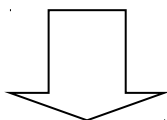


«УК«Фаворит» перечислил по мнимым сделкам в свои подконтрольные организации, задолжав в общей сложности ресурсоснабжающим организациям свыше 11,5 миллионов рублей. Действуя от имени ООО «УК «Лидер+», Крутых задолжал за ресурсы более 50,3 миллионов рублей, собранных с 24 апреля 2008 года по 28 февраля 2013 года от жителей домов № 25 по ул. Студенческой, №71, 73, 76, 78, 82, 84 и 86а по ул. Крупской, №79 и 107/4 по бульвару Гагарина, а также №15 и 17 по ул. Лумумбы. Правоохранительные органы говорят, что средства были перечислены в подконтрольные ему организации по мнимым сделкам.

**Группа №3**  
**---- Морозов - Луканин ----**

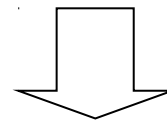
К группе компаний Морозова - Луканина мы относим следующие компании:

ООО "УК "Жилсервис",  
ООО «УК «ПМК»,  
ООО «УК «Гарант комфорта»,  
ООО «УК «Гарант»,  
ООО "УК "Техком",  
ООО "Квадрат-Строй Сервис",  
ООО "УК "Лидер",  
ООО "УК "СанТОС",  
ООО "УК "САНТОС",  
ООО "УК "ПРОФИ-ДОМ",  
ООО "УК "МАСТЕР КОМФОРТА",  
ООО "Управляющая компания "МаКо",  
ООО "Моторостроитель",  
ООО "УК "Моторостроитель",  
ООО "Моторостроитель+".



**компании, среди учредителей  
которых присутствует ООО «Центр  
эффективного управления»**

ООО УК "ЖИЛСЕРВИС",  
ООО «УК «Гарант-Комфорт»,  
ООО "УК "ГАРАНТ",  
ООО "УК "Квадрат-Строй Сервис",  
ООО "УК "Доверие",  
ООО "УК "ЛИДЕР",  
ООО "ЛИДЕР",  
ООО "УК "ПМК" ИНН 5904164058,  
ООО "УК "Профи-Дом",  
ООО "УК "ПМК" (ИНН5904143330),  
ООО "УК "ПМК" (ИНН 5902178739),  
ООО "Закамская управляющая  
компания",  
ООО УК "Закамская",  
ООО "МОТОРОСТРОИТЕЛЬ".



**компании, с большой вероятностью  
контролируемые ООО «Центр  
эффективного управления»**



**Алексей Луканин**

Очень сложно установить точное количество домов, находящихся в управлении данными компаниями, из-за значительного количества клонов в группе. В общем, можно признать управление 2228 домами или 4,14 млн. кв. метров полезной площади. Следовательно, через эти компании проходят в месяц суммы на содержание жилья, как минимум эквивалентные 66-91 млн. руб. Согласно данным администрации Перми, в городе около 6300 многоквартирных домов. Таким образом, можно считать, что группа Морозова - Луканина до сих пор занимает более 33% рынка в Перми. Основанием для причисления УК к данной группе было для нас совпадение учредителей, членов руководящих органов, адресов регистрации компаний.

Главный учредитель большинства структур в группе - Общество с

ограниченной ответственностью «Центр эффективного управления». Посмотрим, кто его хозяева.

ФИО	Когда вошел в состав учредителей	Доля
Морозов Александр Владимирович	01.11.2012	54,42%
Новопашин Клим Сергеевич	14.01.2013	24,75%
Цехмистер Петр Борисович	14.01.2013	16,83%
Стороженко Иван Юрьевич	20.09.2012	1,00%
Ордынский Аркадий Генрихович	30.10.2012	1,00%
Смыслов Петр Сергеевич	20.09.2012	1,00%
Сенокосов Сергей Аркадьевич	30.10.2012	1,00%

Директор ЦЭУ - Морозов А.В. Он и является главным лицом в организации, что видно из доли и распорядительных полномочий.

Александр Морозов также участвует в деятельности Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Развитие территорий Урала» (РТУ) - учредителя находящегося в стадии банкротства ООО «Управляющая компания «Пермский мастер комфорта». Изначально в учредителях РТУ значился и депутат Законодательного Собрания Пермского края Алексей Луканин (источник - <http://perm.bezformata.ru/listnews/brigada/2571212>)

Ущерб от деятельности данной группы может быть очень велик вследствие развития технологии клонирования компаний, что видно из списка участников группы.



### **Как управляющие компании отчитываются перед населением?**

Учитывая возможность прикрыть бизнес в любой момент, отчетность УК, которую компании обязаны предоставлять жителям, носит второстепенный характер. Все же разберем ее на конкретном примере. В качестве примера отчета перед жителями (у разных УК они имеют сходную структуру) приведем отчет ООО «Жилищная управляющая компания» об использовании средств в 2011 году по дому Проспект Парковый, 41а (отчет за 2012 год появился только к концу нашего расследования и описывает траты всего на 85 000 руб!). Источник информации – сайт компании: [http://upravkom-perm.ru/otchet-za-2011-god\\_1\\_3/#show1\\_3](http://upravkom-perm.ru/otchet-za-2011-god_1_3/#show1_3)

Из документа видно, что отчет формален (см. на следующей странице). Не раскрыто основание списания средств по статье текущий ремонт (около 440 тыс. руб.), не раскрыты расходы по достаточно абстрактной статье "обслуживание конструктивных элементов" (около 194 тыс. руб.). Весьма значительны списания (18%) на управленческую деятельность УК - 339 тысяч рублей. Из отчета жители не могут сделать выводы, соответствует ли использование денежных средств ранее принятым решениям.

## ОТЧЁТ

о доходах и расходах жилого дома по адресу: пр. Парковый 41 А  
за 2011 год

Управляющая компания: ООО "Жилищная управляющая компания"

дом принят в управление с 01,05.2008г.

Общая характеристика здания:

год ввода в эксплуатацию - 1981г.

этажность - 9 эт., панельный, площадь квартир 7531.9 кв.м.

количество подъездов - 4; квартир -143

количество проживающих: 320 чел.

### Доходы

Статья	Начислено	Оплачено	Примечание
Население	5342749.3	5328988.0	собираемость 99.7 %
Нежилые	35067.58	27539.79	собираемость 78.5 %
Телекоммуникации	11358.44	11358.44	
<b>Итого:</b>	<b>5389175.3</b>	<b>5367886.3</b>	
Задолженность населения на 01.01.12г. 827732.63 руб.			

### Расходы

( Руб.)

Статья	Ед.изм.	Стоимость	Начислено	Предъявлено
<b>Содержание жилья:</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>15.35</b>	<b>1104615.69</b>	<b>1104615.69</b>
уборка прид.территории	руб./кв.м.	0.90	65859.64	65859.64
уборка МОП	руб./кв.м.	1.66	121535.33	121535.33
обслуж. констр.эл.зд.	руб./кв.м.	2.65	194461.57	194461.57
сан.обработ. подвалов	руб./кв.м.	0.06	4301.42	4301.42
содержание освещения МОП	руб./кв.м.	0.60	42127.98	42127.98
ТО вент.каналов	руб./кв.м.	0.27	19524.77	19524.77
обслуживание лифтового хозяйства	руб./кв.м.	5.32	379479.87	379479.87
обслуживание мусоропроводов	руб./кв.м.	1.23	89687.53	89687.53
вывоз ТБО	руб./кв.м.	2.57	181128.26	181128.26
сод.систем внут. газового обор.	руб./кв.м.	0.09	6509.32	6509.32
<b>Текущий ремонт:</b>	<b>руб./кв.м.</b>	<b>5.78</b>	<b>439798.72</b>	<b>906807.00</b>
<b>услуга управления МКД</b>	<b>18%</b>		<b>339017.80</b>	<b>339017.80</b>
<b>Коммунал.услуги:</b>			<b>3505743.16</b>	<b>3505541.12</b>
отопление/ГВС	Гкал	1144.67	2688683.05	2688683.05
водоснабжение/вод оотведение	руб./куб.м.	33.77	817060.11	816858.07
<b>Итого:</b>			<b>5389175.37</b>	<b>5855981.61</b>

Директор ООО "Жилищная управляющая компания" А.А.Самонов

## **Выводы**

1. В мэрии Перми существует чиновник, связанный экономическим интересом с тремя управляющими компаниям - Андрей Березин. Этой группе удалось выстроить связи и с федеральным депутатом Г. Хованской (через Самонова).
2. В Перми действует группа компаний под фактическим руководством Александра Морозова, которая контролирует десятки крупных УК (свыше 33% рынка), вероятность клонирования которых велика. Александр Морозов тесно связан с депутатом Законодательного собрания Пермского края Алексеем Луканиным (фракция «Справедливая Россия»)
3. Преднамеренное банкротство УК - универсальный механизм, которые собственники УК уже запустили как средство фиксации незаконной прибыли. Его используют разные группы компаний. Никто из жителей не застрахован от дальнейшего клонирования компании любой группы с последующим банкротством предыдущей.



### **Что же делать собственникам жилья?**

**Ответ напрашивается сам собой. Поскольку всей мощи и желания государства не хватает для защиты населения от армии клонов, индивидуальному собственнику это тем более не под силу. Спасение стоит искать в самостоятельном сборе средств в доме. Это возможно, например, при организации в доме товарищества собственников жилья. Трудности инициативным группам при создании ТСЖ помогает преодолеть «Союз защиты пермяков». Бесплатные консультации - каждую среду с 18 до 20 часов на Куйбышева, 63-17.**

**P.S.**

Уже после окончания расследования Пермь облетело сенсационное сообщение - герой нашего расследования чиновник УЖКХ администрации Перми Андрей Березин арестован 15 августа (<http://www.business-class.su/news.php?id=38543>). В отношении чиновника избрана мера пресечения в виде заключения под стражу. Березину предъявлены обвинения в получении взятки от представителя коммерческой фирмы за содействие в подписании договора долевого финансирования капремонта жилого дома.