

Эта задача нам по плечу



Реформирование комплекса ЖКХ идет не первый год, но москвичи продолжают предъявлять обоснованные претензии к коммунальным службам. С целью повышения эффективности работы в этой сфере правительство Москвы приняло решение о создании бюджетного учреждения для управления, эксплуатации и обслуживания жилых домов. В 2013 г. стартовал пилотный проект: ГБУ «Жилищник» был создан в 8 столичных районах, одним из которых стало Гольяново. О первых результатах работы рассказывает его руководитель Антонина Михайловна Манжосина.

Наше учреждение основано в связи с постановлением правительства Москвы «О проведении эксперимента по оптимизации деятельности отдельных государственных учреждений г. Москвы и государственных унитарных предприятий, осуществляющих деятельность в сфере городского хозяйства». Именно тогда началась работа по созданию государственных компаний для решения комплекса задач в сфере ЖКХ, и на базе ГУП ДЕЗ было организовано ГБУ «Жилищник района Гольяново».

ГБУ «Жилищник» получило в обслуживание большое хозяйство - 251 многоквартирный жилой дом, что значительно больше, чем у других управляющих компаний района. Задача на 2014 г. у нас довольно много - сделать выборочный капремонт 8 домов, привести в порядок 148 подъездов, выполнить тем самым городскую программу. Также благоустраиваются 3 школы и 20 дворов, и в одном из них, на Байкальской ул., появится пешеходная зона, которую можно будет с полным основанием назвать городским оазисом. Кроме того, за счет экономии средств в районе дополнительно благоустраиваются еще 21 дворовая территория. Сегодня у нас уже благоустроены 15 дворов и 3 школьные территории, привнесены в порядок 106 подъездов, выборочно отремонтирован 1 дом. И работы в этом направлении будут продолжаться до 15 августа 2014 г.

Наше учреждение предоставляет населению все необходимые жилищно-коммунальные услуги. Мы собственными силами выполняем государственное задание по содержанию жилищного фонда, благоустройству и обслуживанию дворов и территорий, прилегающих к школам, осуществляем выборочный капремонт много-

квартирных домов, ремонтируем асфальтобетонные покрытия и занимаемся благоустройством отдельных видов дорог с последующим их содержанием. Отмечу, что наша деятельность сопоставима с производством непрерывного цикла: работа служб ЖКХ не должна останавливаться ни на минуту, только так можно обеспечить порядок, чистоту и безаварийную эксплуатацию жилого фонда.

Отмечу, что в отличие от ГУП ДЕЗ и частных управляющих компаний мы выполняем все работы без привлечения подрядных организаций, что позволяет комплексно подходить к обслуживанию многоквартирных домов и дво-



Детская площадка после благоустройства.

ровых территорий. ГБУ «Жилищник» - непосредственный исполнитель государственного задания на осуществление работ, оплата которых производится по утвержденным расценкам.

С 1 марта 2014 г. ГБУ «Жилищник» стал полностью экономически самостоятельным учреждением. Завершается набор кадров, причем мы принимаем только проверенных

в деле, квалифицированных специалистов с российским гражданством, в т. ч. из подрядных организаций, с которыми ранее сотрудничал ГУП ДЕЗ района Гольяново. Всего у нас занято почти 2 тысячи специалистов и рабочих - практически это штат крупного предприятия. Среди них много москвичей и жителей ближайших областей, что помогает решению проблемы нелегальной миграции в нашей отрасли. У нас уже укомплектован штат водителей грузовиков, тракторов, поливочных машин, среди которых немало жителей района, ранее работавших в Гольяново. Отмечу, что у нас установлена сдельная оплата труда, поэтому сотрудники, хорошо выполняющие свою работу, получают достойное вознаграждение за свой труд. Приходят к нам охотно, ведь работа в государственном учреждении имеет ряд преимуществ - это соблюдение Трудового Кодекса и обеспечение основных социальных гарантий по медицинскому обслуживанию, предоставлению отпусков, оплате больничных и др.

Кроме того, правительство Москвы приняло решение о строительстве общежитий на 672 места. Сегодня уже решается вопрос о закреплении за нами участка земли под застройку на Иркутской ул., 7, где будет построен модульный городок для наших рабочих. В общежитиях будет все необходимое: мебель, души, кухни, холодильники, ведь после трудовой смены людям нужен

полноценный отдых, и тогда они смогут продуктивно работать. На той же территории будет находиться наша техника и базы - ремонтная и для хранения реагентов. Эффективной и стабильной деятельности нашего учреждения способствует современная производственная база и техника: автовышки, фрезы, катки, самосвалы, тракторы, погрузчики, уборочные машины. Сегодня наш автопарк практически полностью укомплектован и насчитывает 121 единицу техники, а в 2014 г. будет продолжено его пополнение новыми машинами и средствами механизации.

Хочу подчеркнуть, что цель создания ГБУ «Жилищник» - повысить эффективность реформирования столичного ЖКХ и сделать так, чтобы население почувствовало результаты этого процесса. Поэтому все силы работников нашей организации направлены на благоустройство района и оказание качественных коммунальных услуг его жителям, и я уверена, что с этой задачей мы успешно справимся. Наша деятельность должна стать достойной альтернативой работающим в сфере ЖКХ коммерческим структурам. А победа профессионализм и добросовестное отношение к делу - оценивать их будут наши главные судьи, жители, по качеству предоставляемых услуг. Ведь именно москвичи на общих собраниях собственников принимают решение, кому доверить управление своими многоквартирными домами. Поэтому мы работаем на совесть, чтобы создавать им комфортные и безопасные условия жизни.



Татьяна ТЕБЕНИХИНА.

Слагаемое успеха — взаимопонимание



Сегодня на рынке коммунальных услуг найдется не так много управляющих компаний, которым удалось не только удержаться на плаву в ходе многочисленных реформ, проводимых государством в этой сфере, но и сделать существенные шаги вперед. Одной из таких компаний, которая успешно работает в ВАО и динамично развивается, с уверенностью можно назвать управляющую компанию ООО «УК «Жилфонд».

Компания была создана в 2002 г. как пилотный проект правительства Москвы по отработке механизма эффективного управления жилищным фондом в одном из районов Южного административного округа. Этот проект получил высокую оценку на заседании Координационного совета при правительстве Москвы по развитию самоуправления в жилищной сфере. С тех пор компания, активно работая в ВАО на рынке коммунальных услуг, достигла хороших результатов: по итогам 2013 г. в рейтинге Мосжилинспекции УК «Жилфонд» заняла 4-е место среди всех компаний города Москвы, имеющих в управлении от 10 до 50 многоквартирных домов.

Руководителем компании является Светлана Викторов-

на Ремизова - сильный лидер по натуре и признанный профессионал в своей области, делающий все, чтобы компания развивалась и двигалась только вперед.

За годы работы у нашей компании сложилась хорошая репутация в городе. Отзывы людей, являющихся нашими клиентами, привлекают все большее число желающих сотрудничать с нами. Однако существующая политика взаимодействия коммунальщиков и жителей, которая сейчас проводится, в частности телевидением и другими СМИ, вносит дисгармонию в отношения между управляющими компаниями и жителями, настраивая нас друг против друга, причем управляющие компании чаще всего представляются в негативном

свете. Кроме того, сегодня зачастую принимаются не до конца продуманные законы, которые не могут защитить интересы законопослушных граждан. Нам же, наоборот, хочется объединить всех наших жителей в единое целое и самим быть ближе к ним для совместного сотрудничества.

Поэтому я делаю все, чтобы мы лучше понимали друг друга. Наша управляющая компания строит свою работу по принципу тесного взаимодействия с жителями, собственниками помещений, инициативными группами, Советами домов и старшими по подъездам. Такой подход к работе с людьми нацелен на абсолютную прозрачность и открытость нашей деятельности. И одна из важных задач для нас - найти золотую середину между несовершенством законов и требованиями жителей. Нам приходится учить людей правильно читать действующие законы и объяснять, что не все их требования соответствуют законодательству. Для этого наша компания одной из первых открыла консультационный центр для

встреч с жителями, где можно «за круглым столом» обменяться опытом работы, провести переговоры, за чашкой чая обсудить планы и предложения по совместной в управляющей компании работе, а также провести дружеские встречи в рамках «Клуба по интересам». Здесь мы вместе с жителями отмечаем праздники и строим общие планы на будущее. Для жителей наша компания выпускает газету «Квартира», на страницах которой мы знакомим живущих по соседству друг с другом людей, а в рубрике «Личный взгляд» каждый житель может высказаться на любую волнующую его тему.

Хотелось бы, чтобы и наше правительство способствовало объединению работников коммунальной сферы и жителей обслуживаемых ими домов, чтобы пришло понимание того, что мы в одной связке и делаем общее дело. И когда мы будем не по разные стороны баррикад, а за «круглым столом», нам будет легче слышать и понимать друг друга.

Виктор ЕРОХИН.

С чувством ответственности



Управляющие компании - это важнейшее звено системы ЖКХ. О работе одной из ведущих организаций этого профиля на востоке столицы - ОАО «Соколиная гора» - рассказывает ее генеральный директор Михаил Петрович Мельников.

ОАО «Соколиная гора» осуществляет свою деятельность в качестве управляющей компании уже более 5 лет, и сегодня в нашем ведении находятся 172 дома - от зданий постройки 30-х годов прошлого века до современных 25-этажек. Целью договора управления является обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащего содержания общего имущества в многоквартирных домах. Для решения этой задачи мы проводим работы по текущему ремонту инженерных коммуникаций и конструктивных элементов жилых домов, в том числе фасадов, кровель и входных групп. Большое внимание уделяем мероприятиям по энергосбережению и внедрению ресурсосберегающих технологий. Таковы приоритеты нашей работы.

Что касается уже выполненной работы, то в 2013 г.

нами было отремонтировано 273 подъезда, а с начала текущего года со значительным опережением графика сдано еще 17, кроме того, мы осуществляем выборочный капремонт в ряде обслуживаемых домов. Отмечу, что все ремонтные работы мы проводим без привлечения подрядных организаций - в штате нашей компании работают квалифицированные сантехники, кровельщики, маляры, штукатуры и др.

Я уже отмечал, что важное направление нашей работы связано с ресурсосбережением. Мы устанавливаем энергосберегающие светильники, а подъезды домов оснащаем датчиками движения, которые автоматически включают и выключают освещение в зависимости от присутствия людей. Для экономии тепла мы меняем в подъездах входные двери, устанавливаем новые стеклопакеты. Кроме того, в 33 домах, где за по-



следние годы нами был проведен капитальный ремонт по программе городского финансирования, установлены автоматизированные узлы управления теплом для регулировки температуры в квартирах в зависимости от погоды, позволяющие экономить до 40% тепловых ресурсов. К сожалению, эта программа сегодня приостановлена, и город выделяет субсидии на эксплуатацию и текущий ремонт уже обновленных домов. А ведь эти денежные средства можно было бы потратить на капремонт других жилых объектов.

Наталья КАМИНСКАЯ.

Главное — доверие жителей



Москвичи все требовательнее подходят к оценке деятельности предприятий жилищно-коммунальной сферы. Право выбора управляющих компаний дает жителям реальный рычаг воздействия, активно стимулирующий развитие отрасли. Общественный рейтинг всегда обоснован и достоверен, и завоевать его непросто. Это точно знает генеральный директор ОАО «РЭУ-22 района Измайлово» Сергей Черников, стоявший у истоков создания одной из первых хозрасчетных ремонтно-эксплуатационных управлений столицы. Начиная с 1990 г. РЭУ-22 была эксплуатирующей организацией, а с 2010 г. стала еще и управляющей компанией. За прошедшие годы накоплен богатейший опыт, давший шанс частному предприятию выстоять во время многочисленных структурных преобразований в отрасли.



Холл жилого дома (Нижняя Первомайская ул., 7).

Казалось бы, частные события произошли в районе Измайлово, но они определяют общую тенденцию. Пользуясь «административным рычагом», конкурирующая управляющая компания попыталась в обход правил взять в управление жилые дома, которые успешно обслуживает ОАО «РЭУ-22». На защиту собственных интересов и своей управляющей компании поднялись собственники, среди которых не было равнодушных. Обращаясь в административные органы, они заявляли, что полностью удовлетворены работой управляющей компании, которая привела все дома в порядок и поддерживает их в надлежащем состоянии. Началась напряженная и нелегкая борьба, которая продолжается до сих пор. Жители пока не получили

ответы на свои обращения, но не намерены отступать.

Мы поддержали в трудной ситуации управляющую компанию, работающую качественно и добросовестно. Наша типовая пятиэтажка старой застройки приведена в порядок, что позволило дому занять в 2012 г. 2-е место в окружном конкурсе, - говорит Фирюза Алейникова, член общественного Совета дома 13, корп. 2 по 9-й Парковой улице.

Эту тему поддержала Валерия Моисеевна Бершадская (актив дома, ул. 6-я Парковая, д. 17). Она рассказала, как жители объединились, чтобы отстаивать свое право на выбор управляющей компании, которую они полностью доверяют.

В настоящее время нас устраивает компания РЭУ-22, которая управляет нашим до-

мом и эксплуатирует его. В апреле этого года не только нашему дому, но еще 10 жилым домам пытались силой навязать другую управляющую компанию. Актив и Совет МКД провели опросы жителей по поводу смены управляющей компании, и собственники единогласно выразили доверие своей УК. Мы живем в правовом государстве и считаем, что все обязанности соблюдать законы. Жилищный кодекс предоставляет собственникам жилых помещений право выбора управляющей компании, но нам пытались навязать решение о ее смене, а это недопустимо. Мы знаем свои права и готовы их отстаивать, - подчеркнула она.

ОАО «РЭУ-22 района Измайлово» занимается управлением и эксплуатацией 46 многоквартирных жилых домов, постоянно совершенствуя свою деятельность. В понятие комфортного проживания входит много составляющих: вывоз мусора, безотказная работа лифтового хозяйства, надежное дымоудаление, качественный ремонт кровли и многое другое. У нас налажен четкий график работ технических служб, обслуживающих жилые дома. Помогает многолетний опыт работы в качестве подрядной организации, занимающейся капремонтом, благоустройством и имеющей собственную производственную базу, - говорит Сергей Черников.

Компания нацелена на инновационную деятельность. Каждый специалист понимает, что в напряженной конкуренции преимуществом обладает тот, чья работа экономичнее. Сергей Семенович предлагает создать окружной технический центр по эксплуатации жилого фонда. Есть предприятия, которые имеют собственные, проверенные на практике достижения. И техцентр может стать инкубатором передовых отраслевых технологий.

Немало достижений и у специалистов РЭУ-22. Так,



Холл жилого дома (Верхняя Первомайская ул., 39).

в 2006 г. было запатентовано и внедрено оригинальное изобретение по созданию оптимального температурно-влажностного режима на металлических кровлях домов. Это очень актуально, потому что в российском климате зимой бывает до 50 оттепелей, а когда крыша обледеневает, протечки. Издавна было принято обустривать дома так, чтобы разница температур внутри чердака и снаружи была минимальной. Сегодня норматив составляет 4°С, и при его соблюдении на кровле не образуются наледь и сосульки. Нормы и правила технической эксплуатации здания включают создание ТВР, что обеспечивает сохранность кровли. Система была установлена в 8 жилых домах и за время эксплуатации показала отличные результаты.

Должное качество эксплуатации домов дает ощутимый результат. Жилой фонд, который обслуживает наша компания, относится к старой застройке, тем не менее работающая безотказно система температурно-влажностного режима позволяет содержать его в хорошем состоянии, без протечек. Сохранность кровель радует управляющую организацию и, конечно же, жителей. Фасады домов с ТВР опрятные, чистые, на них не видны подтеки. К каждой кровле мы подходим индивидуально, с учетом ее расположения, зоны ветрового по-

тока, состояния стропильной системы. И сегодня жилищная инспекция поддерживает повсеместное внедрение ТВР, - поясняет Сергей Черников. Этот метод важен еще и по другой причине. В домах, где не создан правильный ТВР, на внутренней поверхности кровли образуется конденсат, пропитывающий несущие конструкции здания, которые постепенно приходили в негодность. Поэтому каждый год весной квартиры заливало и приходилось вести перманентный ремонт. А с обеспечением ТВР выход бригад на кровли для их очистки и ремонта уменьшился на 90% и протечек не стало.

Управляющая компания уделяет большое внимание энергосбережению. В 2010 г. творческий коллектив ОАО «РЭУ-22» в содружестве с ЗАО «Трасском» стал победителем окружного конкурса «Энергосберегающий проект ВАО города Москвы-2010» в номинации «Энергосбережение в жилищном фонде». Была разработана комплексная автоматизированная система сбора информации от приборов учета тепло-, водо- и электроэнергии, позволяющая регистрировать и передавать данные о количестве и качестве поставляемой тепловой энергии. Это очень актуально в связи с утвержденным планом по созданию городской системы учета потребления энергоресурсов.

Цель проекта - сделать программу энергосбережения наглядной, понятной и доступной, демонстрирующей преимущества энергоэффективных технологий. Предлагается организовать постоянный контроль и мониторинг расхода ресурсов с помощью автоматизированной системы контроля и учета (АСКУ). Она позволяет получать данные с приборов учета не только ежедневно, но даже в течение каждого часа, своевременно отслеживая причины сверхнормативного потребления электричества. Благодаря ее внедрению жители могут целенаправленно экономить свои средства, оценивая эффективность каждого энергосберегающего мероприятия.

Мы исходили из того, что нужна недорогая, простая в обслуживании, надежная и функциональная система сбора информации для бытовых потребителей. Наша система отличается тем, что позволяет осуществлять контроль потребления тепла и воды непосредственно в месте нахождения данной установки. Также прибор может передавать данные через локальные сети интернета или посредством GSM-модема, что значительно сокращает время снятия показаний приборов учета, разработанная программа диспетчеризации совместно с московским предприятием «Трасском», позволяет на графике наглядно увидеть эффект внедрения каждого энергосберегающего мероприятия, - комментирует директор.

Сергей Семенович Черников считает, что уборка дворовых территорий требует грамотного и даже научно обоснованного подхода. В 2011 г. им разработана и запатентована авторская методика технологии уборки дворов, основанная на объективных данных метеосводки и названная «Автоматизированная система управления уборочными процессами». Система включает метеопост



Холл жилого дома (6-я Парковая ул., 9).

и центр обработки информации. На посту фиксируются температура, относительная влажность и давление воздуха, направление и скорость ветра, облачность и количество осадков, а Центр обработки информации определяет, когда необходимо выводить уборочную технику и выходить рабочим. Данное изобретение позволяет точно определять время уборки территории, а имеющаяся в распоряжении РЭУ-22 портативная метеостанция обеспечивает своевременный прогноз оледенения. Оказывается, стоит лишь учесть метеорологические факторы, способствующие образованию льда, и вовремя убрать с дорог снег - и можно жить спокойно. Дороги не оледенеют, не придется применять для их очистки ручной труд или использовать реагенты. По мнению изобретателя, целесообразно было бы создать районную метеостанцию и включить ее в городскую систему мониторинга.

В распоряжении РЭУ-22 есть своя техника для уборки территории, что в сочетании с авторской методикой С. С. Черникова дает отличный результат, который неоднократно был отмечен префектурой, присуждавшей организации первые места в окружных конкурсах.

Состояние подъездов жилых домов - это, пожалуй, самый наглядный показатель деятельности управляющей компании. План по их ремонту РЭУ-22 четко выполняется, и управляющей компанией уже приведены в порядок

все подъезды. В 2012 г. она стала одним из победителей окружного открытого конкурса «Квартира начинается с...», заняв 2-е место в номинации «Образцовая консервация» и 3-е место в номинации «Лучший подъезд». Подъезды выделяет, когда необходимо выводить уборочную технику и выходить рабочим. Данное изобретение позволяет точно определять время уборки территории, а имеющаяся в распоряжении РЭУ-22 портативная метеостанция обеспечивает своевременный прогноз оледенения. Оказывается, стоит лишь учесть метеорологические факторы, способствующие образованию льда, и вовремя убрать с дорог снег - и можно жить спокойно. Дороги не оледенеют, не придется применять для их очистки ручной труд или использовать реагенты. По мнению изобретателя, целесообразно было бы создать районную метеостанцию и включить ее в городскую систему мониторинга.

В 2010 г. наша организация стала выполнять функции управляющей компании и сразу же обратила внимание на состояние подъездов. Безусловно, управление общедомовым имуществом предполагает взаимодействие с населением и строгий учет ресурсов. Мы находим средства для качественного ремонта, все детали которого согласованы с жителями, - делится опытом Сергей Черников.

В процессе творческой работы рождаются интересные и нестандартные предложения. Практика товарищеского взаимодействия многоквартирных жилых домов подсадила вариант возможного сотрудничества. Советы МКД могут стать обладателями акций и тогда получат возможность не только контролировать работу управляющей компании, но и участвовать в формировании бюджета. Сейчас такая схема взаимодействия разрабатывается, и у нее большие перспективы.

Татьяна ТЕБЕНИХИНА.