

# ЗАО «ОРДЖОНИКИДЗЕВСКАЯ УЖК»: УПРАВЛЯТЬ ЖИЛЬЕМ КАЧЕСТВЕННО



Татьяна Бессонова



Эдуард Дедюлин

Одним из основных путей реформирования жилищно-коммунального хозяйства является монополизация и развитие конкурентной среды в системе управления и обслуживания жилищной сферы. Сегодня у собственников жилья есть право выбирать ту организацию, которая сможет обеспечить необходимый уровень качества работ и услуг по наиболее приемлемым ценам.

Выбирая из городских хозяйствующих субъектов пример грамотно спланированной организационно-правовой и финансово-экономической деятельности, мы ориентировались, в первую очередь, на мнение горожан.

О том, как за три года УК добилась максимальной степени удовлетворения потребностей жильцов, сегодня рассказывает технический директор ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» Эдуард Дедюлин: ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» зарегистрировано 12 января 2006 года, деятельность по управлению жилищным фондом мы начали с 1 июля 2006 года. Первым этапом стало проведение собрания по выбору управляющей компании, этому мы посвятили все лето 2007 г. **Сегодня в управлении «Орджоникидзевской УЖК» - 640 домов соцгорода Уралмаш, то есть практически весь жилой фонд.**

Он очень разный: по годам застройки, по сериям: есть дома 31 г и «хрущевки» 60-х г. и здания 70-х, которыми застраивал территорию завод Уралмаш. Самый последний дом, который мы приняли в управление – сдан в 2008 году.

Исторически сложилось, что управление структурой ЖКХ берет свое начало от завода Уралмаш, позже жилищно-коммунальная система завода превратилась в предприятие МУП

«Градмаш», в управлении которого находился не только жилищный фонд, но и все наружные сети: водо-тепло и электроснабжение. Следующим этапом был длительный и болезненный процесс передачи всех сетей специализированным сетевым организациям. В последующем, муниципальное предприятие Орджоникидзевский РЭМП занимался уже только управлением многоквартирными домами.

В рамках дальнейшей реализации коммунальной реформы и развития рынка услуг по управлению жилищным фондом, в 2006 году была создана частная управляющая компания ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» – структура с новыми подходами и новым взглядом на управление многоквартирными домами.

Разумеется, нам захотелось начать и решить все проблемы немедленно, но, конечный результат зависит от того, как за это взяться. Сфера ЖКХ такова, что если работать без системного подхода, без плана действия, без использования современного оборудования и материалов, то проблемы будут решаться вечно. Сразу после создания компании, мы провели обследование и оценку существующего жилищного фонда, по его результатам общая заявка в Федеральный фонд содействия реформированию ЖКХ составляла 1,5 млрд руб. Начав с минимума, сегодня мы выполняем множество работ, обеспечивающих конечное качество жилищно-коммунальных услуг и не только.

С февраля 2007 года компанию возглавляет Александр Алексеевич Найданов. Он смог подобрать достаточно многочисленную и заинтересованную команду и уделить большое внимание ее профессионализации. Александр Алексеевич понимает, что нарастание недовольности людей в условиях роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги и цен на жилье приводит к созданию социального давления, которое в условиях действующей системы организации коммунального хозяйства не находит выхода там, где собственно должны решаться проблемы. Сегодня, он еще и депутат Екатеринбургской городской Думы и наличие в административных структурах человека

представляющего интересы жилищно-коммунального комплекса, безусловно, серьезная поддержка для всех УК города. В выборах, которые состоялись в марте, его попросили поучаствовать жители Уралмаша, он победил с солидным отрывом, не прибегая к «черным» технологиям. Думаю, это говорит о доверии жителей.

**– Серьезные изменения в сфере ЖКХ обусловлены принятием и реализацией 185-го Федерального закона. Согласно ему, как известно, создан Фонд содействия реформированию ЖКХ, аккумулирующий средства, направляемые в регионы для капитального ремонта домов и расселения ветхого и аварийного жилья.**



Александр Найданов

**Выделены ли денежные средства ЗАО «Орджоникидзевская УЖК» Как они распределяются?**

– Изменения действительно серьезные. В 2008 году в Фонд содействия реформированию ЖКХ, нами была заявлена сумма 84,5 млн. Мы их получили и освоили. Из 640 домов по муниципальной адресной программе отремонтировано 83 дома. Проведены 132 вида работ, в том числе ремонт кровель, фасадов, замена сетей холодного и горячего водоснабжения и электропроводки.

В первую очередь, старались включать дома, где положение «кричащее». В любом случае, необходимо была инициативность граждан-собственников, потому что согласно организационным критериям для принятия решения

об участии многоквартирного дома в адресной программе необходимо проведение общего собрания жильцов и их согласие на долевого финансирования капитального ремонта в размере не менее 5% общего объема средств на ремонт.

На 2009 год из Фонда содействия реформирования ЖКХ нам выделено 225 млн.713 тыс.

В адресную программу войдут 96 жилых домов, уже проводятся 154 вида работ. В этом году бюджет сориентирован на замену лифтового оборудования, именно на это уйдет основная масса денег. Основным критерий – срок службы, лифт не может представлять опасность для жильцов. Планируем заменить 96 лифтов, продолжим замену сетей горячего и холодного водоснабжения, ремонт кровель, отопления, канализации.

Вообще, ресурсы Фонда содействию реформированию ЖКХ в условиях нынешней экономической ситуации стали наименее приоритетной поддержкой, без этих денег такой масштабный ремонт жилищного фонда был бы невозможен. Естественно, возможность участия в адресной программе мы постараемся использовать, максимально, заявку на участие будем делать и в 2010, 11, 12-ом годах.

**– То есть, ремонт, классически – вечен?**

– ЖКХ – хозяйство сложное, постоянно что-то происходит, но это не значит, что ремонт – вечен, к 2011 году сделаем максимально возможное, многое зависит от финансирования.

Основная задумка, от которой мы отталкиваемся в своей работе: эффективное и рациональное управление жилищным фондом и максимальное улучшение условий проживания, в содействия с жителями, доверившими нам управление.

**– Кто непосредственно выполняет работы?**

– Все работы, которые выполняются сегодня на территории района, проводятся с привлечением подрядных организаций, которые участвуют в конкурсном отборе.

Было время, когда конкурсы проводились без учета интересов управляющих компаний и к нам приходили люди, которые просто не являлись специалистами-профессионалами, были случаи передачи лота, когда выигравшая конкурс компания передавала право подряда другой.

Сейчас, по любому из видов работ у нас конкурируют, минимум, три организации. Самая низкая цена не является обязательным критерием. Ориентируемся на опыт, лицензию и результаты предыдущих работ. Таких компаний не так много, но, сегодня все фирмы-партнеры, с которыми мы работаем, доказали свой профессионализм. Хочется отметить «Регионстрой»,

«УСК-регион», «Уралстрой», «Уралсантехрегион», «РСК», «ЭДС».

**– Чем еще отличились «Орджоникидзевская УЖК»:**

– Наверное, мы одна из немногих управляющих компаний, получивших лицензию на вывоз мусора и самостоятельное осуществление этой деятельности. Качество процесса улучшилось значительно.

Кто-то внедряет индивидуальные комплексные программы энергосбережения в зависимости от состояния дома, мы одни из первых, кто закрыл приборами учета весь жилищный фонд. В свое время, необоснованные предъявления счетов поставщиков, представляли довольно серьезную проблему. Все потери на наружных сетях – все аварии, утечки выражаются в денежном эквиваленте и ранее они предъявлялись потребителю, после установки приборов учета, счета упали в разы.

С приборами учета не все гладко. Кроме, непосредственно, установки, их надо содержать, обслуживать и контролировать, однако, этот вопрос нигде и никаким образом не прописан. Следующий шаг, после установки приборов учета тепловой энергии – установка систем активного регулирования, которые автоматически регулируют потребление тепла и приносят экономию до 30%. Но, на сегодняшний день, существует постановление правительства РФ № 307 «О предоставлении коммунальных услуг», в котором прописано, что вся экономия должна быть разделена между потребителями.

Было бы неплохо, если бы законодательство позволяло направлять средства от сэкономленного теплового, водяного или другого ресурса на ремонт и содержание приборов учета и других мероприятий по энергосбережению.

**– Ваши подходы и принципы в работе?**

– Сегодня все наши сотрудники отвечают за исполнение своих обязанностей и компетентны в своих вопросах. При организации управляющей компании удалось сохранить коллектив профессионалов Орджоникидзевского РЭМП, и привлечь новых специалистов.

Главной предпосылкой успеха коммунальной реформы является получение потребителями очевидных и осязаемых преимуществ от ее результатов. Чтобы поддерживать предлагаемые механизмы реформирования, граждане должны быть удовлетворены качеством предоставляемых услуг.

Кроме того, что мы люди увлеченные идеей, так еще и жители Уралмаша и очень любим свой район.

Здесь живут наши семьи, дети, поэтому работаем для жителей и в контакте с ними. Сегодня Уралмаш в разы отличается от того, каким был еще 3 года назад.

