

УПРАВДОМЪ



ВСЁ О СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ВЫПУСК №15

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

АДМИНИСТРАТИВНЫЕ МЕРЫ

СОВЕТЫ ДОМОВ НУЖНЫ ВСЕМ

Советов домов пока очень мало. Новая статья 161.1, которая ввела в Жилищный кодекс РФ понятие «совет многоквартирного дома», появилась только прошедшим летом. Это наболевшая тема, остро необходимая для улучшения работы сферы ЖКХ. Поэтому труд по их созданию в Сормове взяла на себя Сормовская домоуправляющая компания.



– Советы домов должны быть созданы до июня 2012 года во всех домах, в которых нет ТСЖ, ЖСК или других форм управления. И я считаю, что выбранные собственниками квартир советы домов должны быть наделены реальными полномочиями, в том числе правом контроля за работой обслуживающих организаций, – говорит **Николай Михайлович ШУМИЛКОВ**, генеральный директор Сормовской домоуправляющей компании, председатель комиссии по городскому хозяйству городской Думы Нижнего Новгорода.

По мнению Шумилкова, советы домов помогли бы собственникам быстрее и оперативнее принимать решения о важных обстоятельствах для их многоквартирного дома. Это касается и текущего ремонта, и благоустройства, и многого другого, на что – на одной только стадии принятия решений – уходит слишком много времени. Активные советы домов позволили бы сделать систему управления более разворотливой и более чуткой к запросам потребителей услуг ЖКХ, быстрее реагирующей на их требования.

Пока нет советов домов, в громадную проблему превращается практически любая мелочь. Бывает, что одни жильцы – за лавочку у подъезда, а другие категорически против. И как же быть домоуправляющей компании в такой ситуации, когда одни требуют: «Установите лавочку!», а другие настаивают: «Немедленно уберите эту лавку!»? Совет дома мог бы так или иначе решить эту проблему изначально. Не обязательно категорично, а, по возможности, компромиссно. Например, есть вариант изготовления переносной лавки, которая хранится внутри дома, доступна для тех, кто хочет посидеть у подъезда.

Вероника Юрьевна ЖАРКОВА, начальник отдела по работе с населением Сормовской домоуправляющей компании:

– На двадцатые числа октября общие собрания собственников жилья по выборам совета дома проводятся в одиннадцати домах, выбраны в четырех – в домах №№22, 23, 24 на Юбилейном бульваре, в доме №7 на проспекте Кораблестроителей.

Это новая форма работы с населением. Разумеется, в советы домов войдут самые активные жители каждого дома, многих из которых мы знаем и давно с ними взаимодействуем. Скорее всего председателями советов многоквартирных домов станут прежние старшие домов как уже имеющие опыт реализации прав собственников жилья.



Оксана Вячеславовна ТЮРИНА, начальник договорно-правового отдела Сормовской домоуправляющей компании:

– С юридической точки зрения совет многоквартирного дома – это абсолютно новый институт. С его помощью можно решить такую важную задачу, как вовлечение в хорошо осознанный процесс управления многоквартирным домом всех собственников жилья. Пока что, надо отметить, не все по-настоящему поняли, сколько обязанностей и ответственности они взяли на себя, приватизировав квартиры.

Необходимо повысить правосознание граждан. Создание советов домов – хорошая форма практического улучшения правовой культуры. Причем совет дома и демократичен в силу принципов его создания, и в то же время позволяет принимать решения, важные для многоквартирного дома, быстрее, чем это было бы на общем собрании собственников.



СОБАКИ... НА КРЫШЕ!

В криминальной практике Нижнего Новгорода известны случаи, когда выгул собак жильцами вообще не производился. Поэтому межквартирные потолочные перекрытия почти насквозь разъедались отходами жизнедеятельности и разрывались когтями пусть домашних, но все же животных, для выгула которых наши дома, естественно, не предназначены.

Жильцы одной из квартир в доме №44 на проспекте Кораблестроителей собак все же выводили на свежий воздух, но не на улицу, а на крышу пристроя к дому. Куда как «просто» – всего лишь открыть окно квартиры и выйти на кровлю, находящуюся буквально рядом, в зоне безопасной досягаемости!

Кроме выгула собак, территория кровли пристроя использовалась жильцами этой квартиры как «бесплатное приложение» к кладовке, куда можно вынести различные ненужные вещи и ящики. В актах, составляемых Сормовской домоуправляющей компанией, они названы крупногабаритным мусором (КГМ), с вывозом которого, кстати, никаких проблем не бывает, если он находится там, где положено – рядом с контейнерами для мусора.

Происходило это минимум больше года! Неизвестно, сколько бы это безнаказанно продолжалось, если бы в сентябре 2011 года Сормовская домоуправляющая компания не подала заявление в полицию о принятии мер к жильцам, использующим кровлю пристроя не по назначению.

В итоге из отдела полиции №8 Управления МВД России по Нижнему Новгороду сообщили о решении привлечь жительницу одной из квартир дома №44 на проспекте Кораблестроителей к административной ответственности по статье 20.1 Кодекса РФ об административных правонарушениях (КоАП РФ).

Комментирует Елена Александровна ЛАРЮКОВА, ведущий юрист договорно-правового отдела Сормовской домоуправляющей компании:

– Статья 20.1 КоАП предусматривает наказание за мелкое хулиганство, выражающее явное неуважение к обществу, сопровождающееся уничтожением или повреждением чужого имущества, в виде наложения административного штрафа в размере от пятисот до одной тысячи рублей или административного ареста на срок до пятнадцати суток.

Жильцов квартиры, выгуливавших на кровле пристроя собак и разместивших там КГМ, неоднократно в устной форме предупреждали о недопустимости таких действий. Им выдано сотрудниками ЖКХ три письменных предписания о прекращении выгула собак на кровле и переносе КГМ в другое место. Первое такое предписание датировано ноябрем прошлого, 2010, года. Были составлены три акта о состоянии кровли пристроя к дому №44 на проспекте Кораблестроителей.

В заявлении в полицию Сормовская домоуправляющая компания указала, что в результате систематических хулиганских действий жильцов пристроя пришла в негодность, требует капитального ремонта. На данный момент составлена смета на ремонт кровли в сумме 225 тысяч 640 рублей. Не исключена возможность взыскания причиненного ущерба с тех, кто предпринял хулиганские действия, в судебном порядке.



МНЕНИЕ
СПЕЦИАЛИСТА

В ЖКХ МОЖНО И НУЖНО РАБОТАТЬ ПО-НОВОМУ

Жилищный трест «Володарский» обслуживает улицы Культуры, Льва Толстого, Пугачева (дом 17), Сутырина, Рубинчика, Свободы, Светлоярскую, Мокроусова, Станиславского, Ногина и другие.

Чуть больше года у треста новый начальник, и перемены, как показала практика, ощутимы. О том, что уже удалось сделать, и о том, как можно современно, по-новому действовать в сфере ЖКХ, рассказывает Александр Александрович ШИПУЛИН, генеральный директор СПЖРТ «Володарский»:

– **Какие приоритеты у Вас, Александр Александрович, как у руководителя?**

После окончания вуза я сразу пошел работать в сферу ЖКХ, был мастером в аварийной службе. Управлением коллективом, управлением оказания услуг я интересуюсь много лет. Меня прежде всего привлекает производственный процесс, а не зарабатывание денег по системе «купи-продай».

По штатному расписанию у нас 250 человек. Став руководителем, я начал с кадровой реорганизации, точнее, с кадрово-производственной.

Когда я пришел работать в жилищный трест «Володарский», мастера здесь были в основном со средним образованием. Сейчас все мастера с высшим образованием, коллектив существенно поменялся.

С самого начала было важно, во-первых, упростить процесс управления, во-вторых, уменьшить издержки и затраты рабочего времени за счет современных управленческих и материально-технических подходов и нововведений. Необходи-

мо добиваться, чтобы **каждый** сотрудник хорошо понимал, что требуется лично от него и какие общие задачи у всего коллектива.

Надо сказать, что вовсе не просто перестроить людей на другое отношение к труду, объяснить, что преобразования в организации являются переходом на новый уровень – работать для людей и одновременно на самих себя. Причем постоянно надо соответствовать планке требований, которую задает Сормовская домоуправляющая компания.

Хорошим итогом стало то, что благодаря многим совместным усилиям Сормовский район – лучший в этом году по пуску тепла в начале отопительного сезона, о чем недавно по телевидению сказал глава администрации Нижнего Новгорода Олег Александрович КОНДРАШОВ.

Те, кто у нас трудится на совесть, поощряются премией. Например, у дворников она может составлять до 100 процентов от оклада, в зависимости от качества работы. Если у дворника не один участок и он всё делает добросовестно, то зарпла-

та получается довольно-таки солидная.

У нас – стабильная работа, полный социальный пакет, никаких задержек зарплаты на протяжении многих лет.

Коллектив, кстати, становится молодежь, несколько мастеров до 30 лет. Но я хочу, чтобы у нас оставались и опытные сотрудники, являющиеся настоящими высококвалифицированными профессионалами в сфере ЖКХ. Это наш костяк, который очень ценится.

– **Что бы Вы назвали очень сложным в ЖКХ?**

– Очень трудное и сложное, я считаю, взаимодействие с людьми – с жильцами, собственниками квартир.

Постоянно слышим от жителей в виде основного аргумента: «Мы вам платим!» Говорят так, не разобравшись, что в квитанциях нам причитается далеко не всё, много уходит на оплату различных ресурсов. Причем ведь и собственной ответственности жильцов за условия



проживания никто не отменял!

Например, недавно мы устанавливали штaketник у дома № 11/1 по улице Культуры. Один житель проходит – говорит «Спасибо! Какие молодцы!» Другой идет, высказывая недовольство: «Я здесь всё время ходил, срезая угол, так что я всё равно ваш штaketник сломаю!»

А еще, я считаю, в ЖКХ не хватает свежего взгляда. Именно свежий взгляд на старые проблемы помог бы добиваться гораздо большего эффекта от вложенных средств. Именно этого, на самом деле, очень хотелось бы добиться, потому что я работаю там, где родился и вырос. Здесь много знакомых и многие знают меня. Это очень сильно влияет на ответственность за то, что делаешь.

– **Что конкретно, в контексте свежего взгляда на ЖКХ, можно сделать и делается уже сейчас?**

– Во-первых, очень помогло бы, если бы жители по-настоящему осознали себя собственниками своих квартир. Считаю полезным начинанием создание советов домов. Это нужно прежде всего для самоорганизации жителей, для уменьшения бумажной и организационной волокиты по обслуживанию домов, для сбережения времени.

Во-вторых, необходимо оздоровление персонала, и не только в организационно-кадровом плане, а в самом прямом смысле, от слова «здоровье». Работа в ЖКХ нервная, и занятия физкультурой многим пошли бы на пользу.

В-третьих, нужно **использование новых технологий в ЖКХ**. Так, очень меня заинтересовало оборудование, которое позволяет производить замену батарей в квартирах максимально быстро, что особенно важно при аварийных ситуациях в холодное время года, чтобы у жильцов было меньше проблем. Речь идет о технологии специальной заморозки труб, когда батарея срезается без прекращения подачи воды. Времени на весь процесс замены батареи уходит в четыре раза меньше, чем обычно, причём задействованы всего два сотрудника: слесарь и мастер.

Даже такое простое оборудование, как тележки для дворников, может быть технологичным и удобным. В свое время на «Красном Сормове» разрабатывали конструкцию тележки, которая с легкостью заезжает на бордюр и в целом обеспечивает нормальные условия труда для дворника.

Или взять урны. Становится очевидным, что они должны быть у каждого подъезда. Практика показывает, что самые замусоренные места около домов – непосредственно у подъездов, в небольшом радиусе рядом с ними. Сейчас там ставятся ведра под мусор, и их иногда приходится закреплять, чтобы их не утащили, цепочками за ножки лавочек.

Я считаю, что модернизация в сфере ЖКХ должна коснуться очень многого, вплоть до мелочей.

– **Спасибо за интервью!**