

# УПРАВДОМЪ



ВСЁ О СОРМОВСКОЙ ДОМОУПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ

ВЫПУСК №8

МНЕНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

## ДЕНЬГИ ЛЮБЯТ СЧЁТ

«Деньги счёт любят», это аксиома. В сфере ЖКХ это особенно жестко контролируется на всех уровнях, потому что жилой фонд большей частью далеко не «с иголочки», его содержание и ремонт очень и очень затратны. Сормово — не исключение. Многие дома нуждаются чуть ли не в постоянном ремонте то одного, то другого, и это на фоне других повседневных обыденных забот по их обслуживанию, которые, разумеется, тоже не «из воздуха» оплачиваются. О том, как решается социально острый «денежный вопрос», рассказывает Мария Геннадьевна ПОМЕРАНЦЕВА, заместитель генерального директора Сормовской домоуправляющей компании по финансам:

— Людей раздражает, что ежемесячно они платят за жилье немалые, по их мнению, средства, а позитива в сфере ЖКХ вроде не прибавляется. Какую проблему, с финансовой точки зрения, можно назвать самой злободневной?

— Главная проблема в том, что наше население еще до конца не перестроилось и не включилось в те процессы, которые уже произошли в сфере ЖКХ.

Многие по старой памяти ожидают тех же подходов, когда муниципальное жилье было не приватизировано. За него отвечали органы власти. Люди, во-первых, не переживали, что какие-то конструктивные нарушения есть в их домах. Были уверены: власти позаботятся, чтобы всё было починено. Во-вторых, люди не волновались за то, что задолженность по квартплате будут взыскивать.

Сейчас другая ситуация. Большая часть жилищного фонда приватизирована, и ответственность за его состояние и за своевременность платежей лежит на собственниках жилья. А еще активизировалась работа по взысканию задолженностей, поскольку средства на обслуживание и ремонт расходуются очень экономно и любые неплатежи тормозят нормальную работу домоуправляющей компании.

Зачастую люди совершенно не готовы, что к ним предъявляют требования по оплате различных работ, связанных с их жильем. Долгими десятилетиями формировалась привычка, что квартплата никак не зависит от того, насколько сложный и дорогостоящий ремонт нужен в доме. И это скорее вопрос ментальности, чем экономической. Ведь если ЖКХ перевели на рыночные рельсы и новая, уже несколько лет действующая нормативная правовая база направлена на экономическую активность собственников жилья, то сами собственники всё еще не готовы

к активности, и особенно к финансовым затратам.

Менталитет сложно и долго меняется. Плюс к этому социальная составляющая, когда «вдруг» жильем нужно заниматься самому собственнику. Самому (!) заключать договор с домоуправляющей компанией, а не быть свободным от этих хлопот и не возлагать всю ответственность на кого-то «в верхах», кто «обо всем позаботится» без контроля и без финансовых затрат со стороны жильцов.



Позтому работа домоуправляющих компаний — и нашей Сормовской домоуправляющей компании тоже — проходит в нелегких условиях трудно меняющегося менталитета граждан. Неотложные, жизненно важные экономические задачи непростыми решаются на фоне старых психологических установок населения.

— Насколько остро стоит проблема с задолженностью по квартплате?

— Сейчас задолженность населения по жилищной услуге перед домоуправляющей компанией состоит в размере месячного начисления. То есть тот объем финансирования, который мы в месяц

начисляем всему обслуживаемому нами жилому фонду, приблизительно равен сумме задолженности за весь период работы Сормовской домоуправляющей компании.

Мы проводим много системной работы с задолженностью, и практика показывает, что у нас благодаря этому достаточно высокая собираемость квартплаты. У нас есть подрядные организации, которые работают по взысканию задолженности. Это нормальный, экономически обусловленный процесс. При необходимости взыскание происходит через суд.

Бывают случаи, единичные, конечно, когда из-за большой задолженности жители перевозжат в другое жилье, освобождая прежнее, чтобы погасить долги. За год у нас было примерно 10 таких случаев.

— Жителей интересует, чем руководствуется домоуправляющая компания, выбирая себе подрядчиков для различных работ. Насколько оправдан выбор того или иного подрядчика?

— Те подрядные организации, которые занимаются обслуживанием жилищного фонда, определяются исключительно на конкурсной основе.

В соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством мы проводим отбор подрядчиков для работ на бюджетные деньги. Это жесткая процедура.

Что касается нашей компетенции в части содержания и ремонта жилого фонда, то мы можем установить любые конкурсные критерии, которые нас интересуют, и даже более жесткие, чем федеральные и региональные.

Так, конкурсная документация обязательно предусматривает информацию о квалификации персонала. Это перечень лиц, которые состоят в штате организации и которые будут непосредственно

заниматься обслуживанием жилищного фонда. На каждого такого сотрудника предоставляются сведения об образовании, о прошлых местах работы.

— Это обычная формальность или документы на самом деле тщательно изучаются?

— Мы не только тщательно изучаем информацию, предоставленную на конкурс претендентами-подрядчиками, но и проверяем ее.

В первую очередь у подрядчиков нас интересуют квалификация персонала, наличие техники, оборудования и опыт работы. Опыт прежней работы подрядчика мы тоже изучаем, смотрим, какие у него рекомендации, как он уже проявил себя на рынке услуг ЖКХ.

Те подрядные организации, которые выполнили для нас работы некачественно и не устранили недостатки в течение гарантийного срока, в последующем к конкурсам не допускаются.

— Сами жители как-то могут повлиять на выбор подрядчиков?

— Конечно! Только от жителей мы оперативно узнаем, какие недостатки проявились в работах, выполненных подрядчиками.

В принципе, жители должны понимать: обращаться с претензиями на работу подрядчиков нужно обязательно в домоуправляющую компанию. Чтобы мы имели полную информацию о том, как и с каким качеством выполнили свои обязательства подрядные организации. Это важно и в каждом конкретном случае, поскольку нам проще, как заказчику, добиться от исполнителей необходимого результата. Это важно и на будущее, чтобы с недобросовестными исполнителями мы не работали бы.

По всем вопросам надо обращаться на участки (в ЖЭУ), которые являются нашими структурными подразделениями.

— Какую тенденцию в ЖКХ Вы назвали бы одной из самых проблематичных?

— К сожалению, есть тенденция к так называемому недоремонту маленьких по площади домов. Большие многоквартирные дома с большой площадью — это хорошая собираемость средств для содержания дома. Может быть выполнено очень большое количество работ и текущего, и капитального характера.

А вот маленькие по площади дома

начинают приходить в негодность, потому что капитально отремонтировать и даже «латать дырки» просто не на что из-за небольшого количества средств, начисляемых жителям.

Очевидно, придется и домоуправляющим компаниям, и ТСЖ голосовать за больший тариф на меньших домах. Или эти дома перейдут на обслуживание в муниципалитет, и когда в них будут осуществлены необходимые работы (срочные, по сути), трудно сказать.



Теперь приём жителей для их удобства ведётся на первом этаже

Мы предоставили городским властям информацию о том, что содержание домов пятой категории (дома не со всеми видами благоустройства) нам выходит в убыток на 1,5 миллиона рублей в год. И мы предупредили, что по окончании срока действия договоров управления мы не заинтересованы заведомо идти на убытки, заключая новые договора с такими домами.

Мы же ни в коем случае не можем эти 1,5 миллиона рублей перекрыть доходами из другого дома! Потому что идет жесткий подомовой учет средств.

В итоге для нас получается, во-первых, убыток. Во-вторых, снижение динамики развития домоуправляющей компании, которую можно было бы усилить на эти — немалые! — средства. В-третьих, происходит меньшая материальная мотивация наших сотрудников в части премирования. И это на фоне небольших зарплат, с учетом напряженности и объема выполненных работ.

Проблема стоит остро, и мы готовы ее решать в конструктивном ключе.

### ЧРЕЗВЫЧАЙНОЕ ПРОИСШЕСТВИЕ

## ОПАСНОЕ СОСЕДСТВО

Что хотел поведать миру и соседям гражданин С., открыв газ на кухне, не поджигая конфорки и уйдя из дома на неопределенное время, неизвестно. Известно лишь, чего он добился данным неадекватным поступком: остался вовсе без газа и с перспективой штрафа.

...То воскресное утро второй половины июня жители дома №5 по улице В. Иванова, видимо, запомнят надолго. Как минимум в трех квартирах жильцы почувствовали запах бытового газа и, естественно, немедленно провели собственное небольшое расследование. Всё сходилось на квартире гражданина С., но дверь обеспокоенным людям никто не открыл. Собственно, ничего хорошего жильцы дома от своего соседа С. и не ждали, поскольку трезвым его видели нечасто. Поэтому проявили настойчивость и убедили приехавшую аварийную службу «Нижегородоблгаза», не выявившую утечку газа в подьезде, проверить квартиру персонально гражданина С.

Уступив настойчивости жильцов, «работники аварийной службы поднялись снаружи дома по лестнице до окна квартиры №... и установили, что в кухне на газовой плите открыты все четыре

краника, но газ не горел» (цитата из официальной переписки).

Не обязательно быть любителем криминальной хроники и детективов, чтобы представить, какие подозрения могли закрасться у людей. Узнав про открытые газовые краны, они вызвали по телефону 02 полицию. В ее присутствии квартиру вскрыли.

Квартира была... пуста. Работники аварийной службы поставили заглушки на газовую плиту и на газовый водонагреватель. Было очевидно, что водонагреватель не использовался в этой квартире хотя бы для нечастого мытья посуды. Дело в том, что он был... разобран. Наполовину. Для каких «чудес» инженерной ли, какой ли другой смекалистой мысли, неизвестно.

Тем временем в квартиру... вернулся хозяин. Однако гражданин, проживающий в квартире один, никаких пояснений



аварийщикам не дал. Поскольку пришел домой вовсе не для объяснений. Он был, как и говорили соседи, «по обыкновенной» нетрезв.

С вызовом сотрудников полиции ликвидация ЧП заняла 43 минуты. Это время от обращения в аварийную службу «Нижегородоблгаза» до сообщения в Сормовскую домоуправляющую компанию об отключении газа в одной из квартир в доме №5 по улице В. Иванова.

Отдельная благодарность жильцам дома, проявившим настойчивость и внимание к первым признакам утечки бытового газа. Если бы не они, неизвестно чем могла бы закончиться эта история.

### ПРИГЛАШАЕМ!

## НАШИ ВАКАНСИИ

ОАО Сормовская домоуправляющая компания «Управдомъ» приглашает на работу:

- ◆ специалистов с высшим строительным образованием (ПГС, ТГВ, ВВ) и средним профессиональным строительным образованием;
- ◆ специалистов с высшим энергетическим образованием;
- ◆ экономистов с высшим экономическим образованием;
- ◆ специалистов с высшим образованием по благоустройству (ландшафт и дизайн);
- ◆ бухгалтеров с высшим и специальным бухгалтерским образованием.

Иногородним специалистам предоставляется место проживания.

### Требуются сотрудники рабочих профессий:

- ◆ трактористы;
- ◆ монтажники внутренних сантехсистем и оборудования;
- ◆ газосварщики;
- ◆ дворники;
- ◆ уборщики лестничных клеток;
- ◆ кровельщики (в зимнее время — сброс снега и удаление сосулек);
- ◆ плотники;
- ◆ электромонтеры.

Резюме (ФИО, кем работали ранее, какое имеется образование, какую работу можете выполнять) необходимо выслать на адрес электронной почты: [Dez\\_kb@mts-nn.ru](mailto:Dez_kb@mts-nn.ru) или по факсу 225-51-73.

Тел. 225-43-37 отдел кадров, 225-52-54 секретарь.