№ 27 • 12 декабря 2019 года

ЖКХ СЕРВИС

12+

Итоги года

О ТОМ, КАК С КАКИМИ РЕЗУЛЬТАТАМИ «ЖКХ СЕРВИС» ЗАВЕРШАЕТ 2019 ГОД И О ПЛАНАХ НА БУДУЩЕЕ РАССКАЗАЛ УПРАВЛЯЮЩИЙ КОМПАНИИ АЛЕКСАНДР КУКУЗЕЙ.

– Александр Викторович, каким выдался год для компании «ЖКХ «Сервис»?

– Год подходит к концу и уже можно точно сказать, что все планы, которые мы наметили, были реализованы. Провели большой объем работ по ремонту домов, повысили качество их содержания. И теперь закономерно мы видим прирост количества домов на обслуживании. Нам удалось выстроить правильный диалог с жителями, мы смогли донести информацию, свои предложения. Работать в тандеме с жителями – это залог успеха любой управляющей компании. Главное – их слышать и отвечать на запросы.

– Первое, с чем сталкивается любой собственник управляющей компании – это цифры в квитанциях. Как рассчитывается ваш тариф?

– Важно отметить, что для каждого дома мы рассчитываем тариф индивидуально. Дома у нас разного возраста. Есть как новые, так и дома, средний возраст которых 50–60 лет. Мы нашли подход к каждому типу дома и понимание, как его нужно правильно обслуживать. От этого зависит плата для жильцов. Если дом в хорошем техническом состоянии и не требует больших вложений, естественно, тариф будет более выгоден для собственников.

Отмечу, «ЖКХ «Сервис» использует тариф, рекомендованный администрацией города Омска только для тех домов, где жители не провели собрание и не утвердили тарифы и виды работ по текущему ремонту. Но таких домов у нас не больше пяти процентов.



Наше ноу-хау – это работа с ОДН: наладили четкую систему сбора показаний и проверку документов от ресурсных компаний, активно устанавливаем антимагнитные пломбы, ставим энергоэффективное освещение в подъездах. В итоге с 2017 года платежи по ОДН уменьшились минимум в полтора раза, а по некоторым домам в 10 раз. Остаются только 15–20 домов, где остались определенные сложности – там, где собственники еще не приняли решение централизованно собирать показания и передавать УК.

– Вторая сторона – это качество самих услуг по обслуживанию жилья. Как ведется ремонт домов, чему уделяется внимание главным образом?

– На сегодняшний день у нас обслуживается более 360 многоквартирных домов. Два раза в год проводим осенне-весенние осмотры и выдаем наши предложения, какие необходимо сделать работы по дому и во сколько это обойдется. В целом по итогам 2019 года мы вышли на 98–99 процентов выполнения планов текущих ремонтов. Большое внимание мы планируем уделять именно благоустройству, т.к. последние четыре года мы провели колоссальную работу по ремонту инженерных систем. Это позволило снизить затраты для населения и направить средства на благоустройство, ремонты подъездов, дворовую территорию.

Основную часть работ мы делаем своими силами, а это дешевле, чем нанимать подрядные организации. Есть две производственные базы, где изготавливаем определенные детали и конструкции, необходимые в ремонте. Привлекаем сторонние фирмы только в редких случаях, если сами не занимаемся какой-то деятельностью, например, по установке пластиковых окон.

Добавлю, что в ноябре 2019 года мы очень активно работали с нашими домами по заключению мировых соглашений с администрацией города на капитальный ремонт. Готовили сметы, дефектные ведомости, наши специалисты сопровождали представителей домов в судах и четко следили, чтобы интересы дома были соблюдены, учтены все пожелания. На следующий год мы ожидаем самое большое количество домов, которые попадут на капитальный ремонт в Советском округе, от 50 до 70.

Окончание на 2-й стр.

Итоги года

Окончание. Начало на 1-й стр.

– Как могут жители обратиться к вам со своими проблемами, просьбами?

– Сейчас функционирует 7 клиентских офисов, дополнительно можно обращаться к нам по электронной почте, по «горячей линии», на нашем сайте. Кроме того, все заявки принимает и аварийно-диспетчерская служба, даже если вопрос не связан напрямую с аварией.

И со своей стороны мы придерживаемся программы контроля качества. Есть специалисты, которые еженедельно выборочно объезжают территорию. Потом ко мне на стол, как к руководителю, ложится информативная справка, где я могу увидеть все проблемы по качеству наших услуг.

Минимум два раза в неделю мы принимаем население в центральном офисе, чем не могут похвастаться большинство УК. А на участках по графику прием ведется ежедневно. Безусловно, нам приходится сталкиваться с недовольством жителей, где-то бывают конфликтные ситуации. Кому-то не нравится цвет покрашенного подъезда, кто-то хочет, чтобы отремонтировали не малые архитектурные формы, а, например, цоколь. Жители все разные, но в последнее время мы видим рост положительных откликов, отзывов. Чаще всего недовольство связано с недостатком информации о тех или иных вопросах, поэтому, как правило, после подробных разъяснений этот негатив снимается.

Дополнительно раз в квартал я встречаюсь со старшими по домам, в том числе объясняю изменения в жилищном законодательстве, которое, так скажем, у нас очень «подвижное». Мне важно из первых уст получать информацию о качестве работы управляющей компании.

– На дворе уже зима, как прошла подготовка к отопительному сезону?

– Весной сразу после отключения отопления началась бурная подготовка к следующему сезону. Были разработаны графики подготовки домов, сдачи их тепловой организации, налажен жесткий контроль за сроками, закуплены необходимые материалы. К началу августа все наши дома уже были готовы к началу отопительного сезона. В общем, к зиме мы подошли во всеоружии, на все 100 процентов. Сейчас имеются у нас определенные проблемы с поставщиком тепла на домах, где могут отсутствовать необходимые параметры. Но мы в рабочем порядке работаем с тепловой организацией и устраняем все эти недочеты, как это предусмотрено законодательством.

– Какие новшества будут ждать ваших жителей в ближайшем будущем?

– В следующем году планируем внедрить программу повышения лояльности населения к нашей управляющей компании. Для этого будут проводиться опрос и анкетирование населения, чтобы выявить слабые стороны работы УК, провести анализ действующего персонала, в том числе обслуживающего.

Рассматриваем предложение по разработке мобильного приложения для населения, чтобы расширить каналы коммуникации и взаимодействия между жителями и УК. Современные тенденции показывают, что все больше населения использует смартфоны, и такой канал коммуникации востребован. Данное приложение позволит оперативно получать отзывы, предложения и жалобы. В свою очередь компания сможет своевременно оповещать жильцов, доносить нужную информацию персонально каждому потребителю. Вот те направления, которые мы планируем реализовать в 2020 году.

– Вы успешно завершили обучение по президентской программе. Что это даст предприятию?

– Президентская программа подготовки управленческих кадров для организаций народного хозяйства – это государственная программа повышения квалификации руководителей, которая реализуется в России с 1998 года. Целью программы является подготовка высококвалифицированных руководителей, отвечающих современным требованиям экономики, способными эффективно работать в рыночных условиях.

В своей работе я теперь планирую применять принцип проектного управления, что важно для сферы ЖКХ. Проектное управление снизит риски для организации и позволит задействовать максимальные ресурсы компании для достижения наших целей. К моим фундаментальным знаниям по менеджменту добавились более практические способы использования теории. Мне очень понравилось, что подход в обучении был не классический, когда нам начитывают лекции, а кейсово-практический. Хочу сказать, что с таким багажом знаний и навыков полученных во время обучения по президентской программе, нас будет очень сложно остановить на пути к успеху и развитию нашей компании.

– Спасибо!





ОТЧЕТ УПРАВЛЯЮЩЕЙ КОМПАНИИ



Плановый текущий ремонт является основой обеспечения сохранности и выполнения функционального назначения зданий. Наша компания особенное внимания уделяет текущему ремонту жилых домов, представляем вам ежегодный отчет о выполнении работ.

1. На 177 МКД произведен ремонт системы отопления.

2. На 63 МКД произведен ремонт системы горячего водоснабжения, в т.ч. установка терморегуляторов на 15 МКД.

3. На 56 МКД произведен ремонт системы холодного водоснабжения.

4. На 38 МКД произведен ремонт системы водоотведения.

5. На 37 МКД произведена прочистка канализации.

6. На 55 МКД произведен ремонт подъездов.

7. На 29 МКД произведена замена входных и межтамбурных дверей.

8. На 17 МКД произведен ремонт подъездных козырьков.

9. На 58 МКД произведена замена старых подъездных окон на окна ПВХ.

10. На 9 МКД произведен ремонт подъездных крылец.

11. На 34 МКД произведен ремонт кровли.

12. На 7 МКД произведен ремонт цоколя.

13. На 105 МКД произведен ремонт системы электроснабжения.

14. На 40 МКД произведен ремонт межпанельных швов.

15. На 9 МКД произведена прочистка вентиляции.

16. На 4 МКД произведен ремонт мусоропровода (в т.ч. замена клапанов, шиберов).

17. На 21 МКД произведен ремонт лифтов (в т.ч. замена шкивов, канатов, роторов, оценка).

18. На 17 МКД произведено кронирование (снос) деревьев.

19. На 5 МКД произведен капитальный ремонт фасада и крыш.

20. На 22 МКД произведен ремонт асфальтирование (отмостка, тротуары, выходы из подъездов).

21. На 54 МКД произведено проведение диагностики ВДГО.

22. На 30 МКД произведены общестроительные работы (в т.ч. ремонт фасадов, продухов, ограждения палисадников, решётки на подъездные окна).



Прокуратура Советского округа разъясняет: текущий и капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме



В целях поддержания надлежащего состояния общего имущества в многоквартирном доме необходимо проведение текущего и капитального ремонта.

Порядок проведения текущего и капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов регламентирован Жилищным кодексом Российской Федерации. Статьей 166 Жилищного кодекса установлено, что перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, который сформирован исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, включает в себя:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения;

2) ремонт, замену, модернизацию лифтов, ремонт лифтовых шахт, машинных и блочных помещений;

3) ремонт крыши;

4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирном доме;

5) ремонт фасада;

6) ремонт фундамента многоквартирного дома.

Текущий ремонт общего имущества многоквартирного дома имеет меньший масштаб, работы в данном направлении более конкретизированы.Постановлением Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 утверждены Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда (далее – Правила).

В Приложении № 7 Правил установлен перечень работ, относящихся к текущему ремонту.

Например, к текущему ремонту отнесены работы по устранению местных деформаций, усилению, восстановлению поврежденных участков фундаментов, вентиляционных продухов, отмостки и входов в подвалы; герметизации стыков, заделке и восстановлению архитектурных элементов; смене участков обшивки деревянных стен, ремонт и окраска фасадов и стен; частичной смене отдельных элементов, заделке швов и трещин, укреплению и окраске перекрытий; усилению элементов деревянной стропильной системы, антисептированию и антиперированию, устранению неисправностей стальных, асбестоцементных и других кровель, замене водосточных труб, ремонту гидроизоляции, утеплению и вентиляции крыши; смене и восстановлению отдельных элементов (приборов) и заполнению оконных и дверных заполнений; восстановлению или замене отдельных участков и элементов лестниц, балконов, крыльца (зонты-козырьки) над входами в подъезды, подвалы, над балконами верхних этажей; ремонту и восстановлению разрушенных участков тротуаров, проездов, дорожек, отмосток ограждений и оборудования спортивных, хозяйственных площадок и площадок для отдыха, площадок и навесов для контейнеров-мусоросборников.

А.Д. Медведев,
помощник прокурора округа,
юрист 1 класса

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ ООО «ЖКХ «СЕРВИС» ПРИГЛАШАЕТ К СОТРУДНИЧЕСТВУ

Если хотите, чтобы ваш дом качественно и надежно обслуживали, то это к нам.

В целях экономии вашего времени, заполните заявку на сайте https://www.gkhservis.ru/ или позвоните по телефону +7 (3812) 67-15-72, + 7 (3812) 22-43-35, и мы с удовольствием расскажем, как можно перейти домом к нам на обслуживание.

Наши специалисты помогут провести грамотно собрание на доме и оформить необходимые документы.



Учредитель: ООО «ЖКХ «Сервис».
Главный редактор: Кукузей А.В.
Адрес редакции, издателя: 644029,
Омская обл., г. Омск, ул. 19 Партсъезда, д.19б.

Регистрирующий орган:
Управление Роскомнадзора
по Омской области, свид-во
ПИ № ТУ55-00539 от 08.09.16 г.

Адрес типографии:
АО «Омская картографическая фабрика»,
644070, г. Омск, ул. Куйбышева, 32.
тел.: (3812) 66-51-72.

№ заказа: 6827
Тираж 3500 экз.
Дата выхода: 12.12.2019 г.
Бесплатно