

Старший по дому – это призвание!

Как найти старшего по дому, и кто это такой? Как и кто его выбирает? Кто обычно занимает эту должность? Что говорится об этом в законе?

Многие граждане обходят стороной эти вопросы. И напрасно, потому что именно от этого зависит благоустройство вашего подъезда и двора.

Быть старшим по дому – это настоящее призвание для неравнодушного и активного человека. Огромная ответственность ложится на плечи людей, которые проявили инициативу и решили стать старшими по домам. Выслушать все пожелания собственников, проработать их с управляющей компанией, проконтролировать все работы, состояние МКД, вовремя подавать все данные в управляющую компанию.

Когда на балансе УК значится около 30 тыс. квартир, в каждый дом не поступишь и не спросишь о пожеланиях. Когда к дому прикреплен старший, легче выстраивать все процессы: устанавливать оборудование, проводить уборку территорий, вводить новшества.

При этом чаще всего старшие по домам сталкиваются не с проблемами в обслуживании своих домов. Нередко их отпугивает равнодушие и неблагодарность самих жильцов. На собрания собственников жильцы не ходят, а после остаются недовольны принятыми решениями. Поэтому сегодня вопрос стоит довольно остро – в некоторых домах старшие часто меняются, в других – дома длительный период остаются без старшего.

(Окончание на 2-й странице)

СПРАВКА

Вот лишь малая часть того, за что отвечает старший по дому:

1. Подписывает акты и проверяет финансовые отчеты по своему дому.
2. Осуществляет правление домом.
3. Осуществляет содержание общего имущества МКД.
4. Проводит собрания.
5. Отчитывается перед жильцами.
6. Проводит плановые и внеочередные работы и организует их обеспечение и др.
7. Содействует управляющей компанией во взыскании задолженности.
8. Подготавливает совместно с другими жителями предложения по текущему ремонту.



Старший по дому – это призвание!

(Окончание.
Начало на 1-й странице)

По сути, старшие по домам выступают в роли представителей жильцов дома и защитников их интересов. Они имеют широкие возможности и доступ практически ко всей документации относительно дома и его обслуживания.

Мешкорудная Лидия Анатольевна
(УПС МКД: ул. 1-я Поселковая, д.3)

– Если старший по дому работать не будет, нечего и не будет! Если УПС работает, то на доме все делается и продвигается. За последние несколько лет я смогла добиться практически полного ремонта до-



ма. Меня знают и в администрации города, и в Фонде капитального ремонта, я работаю со всеми. С жителями отношения очень хорошие, я регулярно в доме провожу различные мероприятия.

Зыков Николай Семенович (УПС МКД: ул. 20 Партсъезда, д. 58)

– Самое главное не нужно бегать из одной компании в другую! Выстраивайте работу. Я уже много лет в нашей компании, всех знаю, меня все знают. Любые вопросы собственников и мои в компании решают быстро. Жители мне доверяют, говорят: «Николай Семенович, ты делай что нужно, ты все знаешь, а мы подпишем!» Могу сказать, что старший по дому должен работать, не сидеть и жаловаться, а ответственно выполнять свои обязанности!

Чмутов Валерий Анатольевич (УПС МКД: пр. Менделеева, д. 24 а)

– Не легкий это труд! Мне уже 82 года, я отставной офицер, любая работа должна быть выполнена на 100 %. Я контролирую все! Как дворник убирает, во сколько пришел, и инженера. Я и к приставам езжу, пишу заявления, чтоб должниками лучше занимались!

Управляющая компания ЖКХ «Сервис» выражает большую благодарность



всем председателям советов МКД за не легкую, часто неблагодарную со стороны жителей, работу. Благодаря вам техническое состояние домов улучшается, и жителям становится комфортнее в своих квартирах.

СПРАВКА

Так как совет дома не оформляется в качестве юридического лица, то и председатель выступает от имени коллектива собственников без какой-либо регистрации.

Александр Кукузей: «Интересы людей для нас безусловный приоритет»

На жилищном рынке нашего города крупные, успешные компании можно пересчитать по пальцам. В каждом округе есть одна-две такие локомотивные организации, которые своим примером стимулируют конкурентов работать качественнее, собственникам жилья демонстрируют новый формат взаимоотношений между потребителем и поставщиком услуг.

В рейтинговом перечне таких бизнес-субъектов одну из лидирующих позиций стабильно удерживает управляющая компания «ЖКХ Сервис». По целому ряду критериев, например, по величине территории присутствия. В этом отношении соседям по рыночной нише сложно сопер-

ничать: компания сегодня обслуживает 360 многоквартирных домов в Советском, Кировском и Центральном округах. Ещё один ключевой критерий – наличие собственного парка спецтехники, аварийно-диспетчерской службы и разветвлённой филиальной сети. И эти составляющие в структуре бизнеса также свидетельствуют в пользу «ЖКХ Сервис».

Ну а самый стратегически важный компонент – умение руководства так организовать работу каждого подразделения, чтобы собственники жилья оставались довольны этой работой. Директор предприятия Александр Кукузей убеждён: работа по принципу договорного партнёрства с жителями – это основа

любой обслуживающей организации, так как главный контрактный принцип для исполнителя – слышать заказчика в лице собственников жилья и отвечать на его запросы.

Как наладить контакт с жильцами? Как добиться того, чтобы люди в большинстве своём были довольны работой обслуживающей организации? На эти вопросы руководители управляющих компаний ищут ответы в режиме нон-стоп. Именно с ними мы и обратились к Александру Викторовичу, потому что ему, похоже, найти ответы удалось.

(Окончание на 3-й странице)

Александр Кукузей: «Интересы людей для нас безусловный приоритет»

(Окончание.
Начало на 2-й странице)

– Никакого секрета здесь нет. На мой взгляд, первое, что нужно сделать – выстроить эффективную систему обратной связи через конструктивное взаимодействие со старшими по домам, (теперь это председатели советов домов). Они нам помогают доносить нужную информацию до собственников и передают нам позицию людей. Потому что даже имея такой большой штат сотрудников, как у нас, ни одна обслуживающая организация не сможет делегировать своего представителя в каждый дом и в каждый подъезд. Соответственно, нужно выстраивать эффективную систему коммуникации через старших. Мы постарались это сделать, и, думаю, у нас получилось. Ежеквартально мы собираем председателей Советов домов, разъясняем механизмы законодательных новелл, поясняем, как организовать систему мониторинга работы наших сотрудников, как изменились «правила игры» при начислении платы ОДН, как формируется тариф и составляются планы текущего ремонта. Одним словом, проводим своего рода консультативный курс по всем актуальным вопросам управления и обслуживания жилья.

Работа в сфере ЖКХ вообще очень важна и ответственна. Каждый день ты практически начинаешь сначала. Только вчера, казалось, двор был убран, а сегодня снова порядок наводить. Такой труд требует много терпения и, соответственно, нужной квалификации. Многим кажется, что это несложно. На самом деле, это сложная и многоступенчатая работа, которая требует ежедневного контроля.

Помимо профессиональных навыков важно умение общаться, строить диалог с жильцами, разговаривать на их языке. Оплата в отрасли невысокая – 13–18 тыс. рублей в месяц. Важна также стрессоустойчивость, потому что нередко возникают внештатные ситуации, происходят аварии, которые необходимо устранить в максимально короткий срок.

– Вы затронули тему текущего ремонта, традиционно одну из самых проблемных во взаимоотношениях между управляющей компанией и жителями. Обычно людям хочется сделать много, а денег на счете дома мало. Как вы решаете это бюджетное уравнение?



– Ищем оптимальное решение. В прошлом году мы провели масштабную ревизию домов и по её итогам сформулировали для собственников наши предложения по текущему ремонту с учётом приоритетности. Это было сделано еще до утверждения тарифа на 2020-й год. Раньше сначала утверждался тариф, а потом формировался календарный план работ. Мы изменили очерёдность действий для того, чтобы жители наглядно представляли и чётко понимали, за что они голосуют.

Это, в первую очередь, исключает такой фактор, как недовольство, потому что кто-то хочет отремонтировать лестничные клетки, кто-то – установить умную систему освещения в местах общего пользования, кому-то необходима спортивная площадка во дворе. Если эти желания не воплощаются в жизнь, люди предъявляют претензии жилищной организации, когда у них перед глазами есть своего рода «дефектная ведомость» на их дом и примерная калькуляция, задачи текущего ремонта обретают конкретику. И, что не менее важно, при таком подходе выстраивается реальная система долгосрочного планирования. Кстати, для каждого дома тариф мы рассчитываем индивидуально. Это объективная необходимость, потому что дома разные. Есть и новостройки, и хрущёвки с полувековой историей. От этого напрямую зависит размер платы для жильцов. Если дом в хорошем техническом состоянии и не требуется больших вложений

в ремонт инженерных коммуникаций, естественно, тариф будет ниже.

Основываясь на таком подходе, по итогам прошлого года мы вышли на показатель 98–99 % по выполнению планов текущих ремонтов. В целом за прошедшие пять лет мы выполнили огромный объём работ по обновлению инженерных коммуникаций в домах, поэтому уже можем активнее заняться благоустройством дворовых территорий. И ещё один важный аспект с точки зрения тарифной составляющей: большую часть работ мы выполняем своими силами, не привлекая подрядные организации. Это дешевле, а значит – выгоднее для собственников.

– Получается, вы стараетесь экономить деньги жильцов?

– Конечно. Мы же живём не где-то в другой стране, и абсолютно объективно оцениваем экономическую ситуацию. А потому зачем тратить больше, если есть реальные возможности для экономии. Например, при расчёте платежей ОДН. Система сбора показаний и проверки начислений ресурсоснабжающих организаций, которую мы выстроили и отладили, служит для нас предметом корпоративной гордости. Наряду с комплексом мер по энергосбережению эта система позволила нам за три прошедших года в полтора раза сократить для собственников платежи ОДН. Скажу вам больше, в отдельных домах этот показатель уменьшился в 10 раз.

– Впечатляет!

– Согласен, – улыбается Александр Викторович. – И в продолжение темы наших взаимоотношений с собственниками жилья скажу, что в этом году мы запланировали провести на всей территории обслуживания большое анкетирование, чтобы выявить наши слабые стороны, а затем акцентировать на них внимание в своей повседневной работе, потому что интересы людей для нас безусловный приоритет.

Качественные услуги по оптимальной цене – вот главный принцип управляющей компании «ЖКХ Сервис». А в том, как он работает и насколько эффективен подобный подход можно убедиться, изучив информацию на сайте предприятия. Там представлена полноценная «картина мира» лидера жилищного рынка, его деловая позиция и технология работы для людей.

ПОЛЕЗНЫЕ НОМЕРА ТЕЛЕФОНОВ

АВАРИЙНЫЕ СЛУЖБЫ

Единая служба спасения 112
Дежурно-диспетчерская служба
администрации г. Омска 78-78-78

АВАРИЙНАЯ ГАЗОВАЯ СЛУЖБА

«Омскгаз» 70-04-04
Центральная диспетчерская служба
Водопровода 75-16-00

ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

Канализации 75-04-04
Центральная диспетчерская служба
МП «Тепловая компания» 68-39-68
Центральная диспетчерская служба
АО «ОмскРТС» 40-06-91

ДИСПЕТЧЕРСКИЙ ПУНКТ № 2 СЕВЕРНЫЙ РЭС

ОАО «Омскэлектро»
По CAO и ЦАО г. Омска 65-33-19
МУПЭП «Омскэлектро» 54-10-64

АВАРИЙНО-ДИСПЕТЧЕРСКАЯ СЛУЖБА

Наружного освещения 37-26-66
Антенная служба
«Аверс-Сервис» 27-89-11;
27-89-10
Антенная служба
«Компания Электрон» 23-49-42,
53-48-58

ПОСТАВЩИКИ КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ

АО «Омскгаз» (единая справочная)
ул. Красных Зорь, 19 66-11-00, 97-73-77

ОАО «ОмскВодоканал» (информационный центр)
ул. Маяковского, 2 53-00-11

АО «ОмскРТС» (горячая линия)
ул. Пушкина, 67, к. 1 94-40-17

«Омскэнерго» (единая справочная)
ул. Маршала Жукова, 74, к. 2 8-800-1000-380

КУ «МФЦ г. Омска»
(справочно-консультационная служба)
• ул. Чкалова, 25
• ул. Красногвардейская, 42
• ул. Маршала Жукова, 21 27-40-09

Региональный фонд капитального ремонта МКД
(горячая линия)
ул. Краснофлотская, 24 93-03-00
АО «ТГК-11» 94-47-59

ООО «Магнит»
(вывоз ТКО) 35-25-25

Назначений субсидий и льгот:
пр. Мира, д. 114 37-40-09, 95-77-62

Центр социального обслуживания населения –
пр. Мира, д. 90, к.1
и ул. Магистральная, д. 50 тел. 63-19-10

ЕСЛИ ВЫ ХОТИТЕ, ЧТОБЫ ВАШ ДОМ КАЧЕСТВЕННО И НАДЕЖНО ОБСЛУЖИВАЛИ, ТО ЭТО К НАМ!

В целях экономии вашего времени заполните
заявку на сайте gkhservis.ru или позвоните
по телефону 8 (3812) 22-43-35,
и мы с удовольствием расскажем,
как можно перевести дом на обслуживание
в нашу компанию.

