



«Уютный дом» для уюта граждан

До 2000 года обслуживание жилищного фонда производилось силами ПТХ Ново-Савиновского района. Существовавшая ранее система обслуживания жилого фонда не могла в полной мере осуществлять контроль за обслуживанием жилых домов, т.к. эти работы выполнялись собственными силами. В результате реформ в августе 2006 года создана до сих пор действующая Управляющая компания «Уютный Дом». Она является заказчиком всех производимых работ по обслуживанию и ремонту жилых домов силами подрядных организаций.

В 2006 году новая Управляющая компания «Уютный Дом» приняла под свое управление жилой фонд, масштабы которого сопоставимы с одним среднестатистическим европейским городом. На сегодня компания обслуживает 551 дом общей площадью свыше 3 млн квадратных метров жилья, в котором проживает около 150 тысяч граждан. Это около 2/3 Ново-Савиновского района Казани. «Надлежит» не только громадное, но и хлопотное в силу объективных и субъективных причин. Главная из которых — так называемый «станционный принцип», по которому ЖУК существовало в советские времена, не говоря уже о пресловутом 90-х.

Но совершенно другое отношение к самой близкой народу отрасли у Марата Нуриева, генерального директора управляющей компании «Уютный дом».

Управлять жилищным фондом не менее сложно и ответственно, чем, например, самолетом, — считает он, и эта его фраза давно стала крылатой среди коллег и подчиненных.

По мнению гендиректора, в последнее время жалоб не только стало меньше, но изменился самый их характер. Увеличилось количество обращений по благоустройству (именно по обустройству детских площадок). В 2009 году в ООО УК «Уютный Дом» поступило 15 благодарностей на работу подрядных организаций (в том числе и проводивших капитальный ремонт) и что особенно радует — благодарности приходят на конкретные работников — дворников, слесарей, штукатуров-маляров. Капитальный ремонт зданий, нормы в которых «зашкаливают» уже много лет, стал потихоньку исчезать из гневной риторики жильцов.

Действительно, работа в рамках специальной государственной программы была проведена громадная. В 2008 году ООО УК «Уютный дом» капитально отремонтирует 17, а в 2009 году — уже 75 домов, освоив более 500 млн рублей капиталовложений. Таким образом, социальное напряжение было снято, хотя фронт работ остается далеко не меньшим. По оценкам Нуриева, еще «ждут» своего освещения работы общим объемом около 2 млрд рублей (правда, речь идет уже не о «латании дыр», а о так называемой строительной косметике). Причем доля государственной поддержки потихоньку будет сходить на нет — и это нормально. Жильцам и жилищникам давно пора научиться оптимально распоряжаться своими доходами и расходами, превратить некогда убыточное обслуживание в виде ЖУК в прибыльный бизнес.



Так, для удобства жильцов ООО УК «Уютный дом» создал новые специализированные службы санитарно-технических, электротехнических, трубопроводных работ, связи и автоматики, благоустройства, а также свой транспортный участок. Здесь есть и специальные подразделения, которые производят продукцию, так сказать, «малого формата» — от поребриков, дворовых скамеек до малых архитектурных форм (то, что в обиходе зовется детской площадкой). Собственное производство и установка этой малой дворовой архитектуры позволяет сэкономить до 50% необходимых средств.

Основная идея реформы ЖУК — перевод отрасли на другие, рыночные рельсы. И в этом направлении обе стороны должны действовать сообща. Когда люди поймут, что отличное состояние не только собственных квартир, но и мест общего пользования, благоустроенная территория — не только удобная среда обитания, но и повышение ее рыночной стоимости.

С весны 2007 года «Уютный дом» развернул масштабные работы по благоустройству дворов. Жильцы тоже без дела не сидели. На добровольных началах из своих садов и дач навезли отличной рассады, помогли разбивать клумбы.

В том же году «подведомственный» двор по пр. Ямашева, 74 занял 1 место в общегородском конкурсе и получил солидную денежную премию. Деньги эти были направлены опять же на благоустройство территории. И вот уже в 2008 году двор по пр. Ямашева, 82 получает звание «Лучшая спортивная детская игровая площадка России», а также солидную премию в виде тех самых «малых архитектурных форм» на сумму 800 тысяч рублей. Был благоу-



строен двор по ул.Амирихана, 10 и установили там эти полученные за выигрыш малые формы, которые радуют не только городскую детвору. Также во дворе по ул. Ямашева, 82 «Уютный дом» соорудил специальный подарок местной детворе и их родителям — площадку по изучению Правил дорожного движения.

«Уютный дом» благоустроил в общей сложности 90 дворовых площадок на вверенной территории, оказывает постоянную помощь подшефным школам №23 и №85.

В рамках реализации государственной политики содержания жилого фонда уже на новом экономическом уровне предпринимаются активные действия по вопросам социальной защиты населения. На выплату адресных субсидий ежегодно расходуются сотни миллионов рублей. Прежде всего — оказывается всемерная поддержка ветеранам Великой Отечественной войны.

Управляющая компания «Уютный дом», безусловно, делает многое для того, чтобы люди в многоквартирных домах чувствовали себя комфортно. Проводится текущий ремонт и техническое обслуживание. Большая работа идет по внедрению приборов учёта. Там, где люди не в состоянии заплатить за установку счётчиков, «Уютный дом» помогает, делает это безвозмездно. Ожидаемая экономия от работ, направленных на энергобережение, предполагается на уровне 20%. Несмотря на то, хорошую собираемость платежей за ЖУК, всё равно есть злостные должники, которые не платят за ЖУК по много лет. И с ними «нашли общий язык», начали привлекать хронических должников к выполнению общественных работ, причём, предлагают им работу на выбор, у кого к чему душа лежит. Люди работают, а часть зарплаты отдаёт на погашение долгов.

В подвездах обслуживаемых домов — уютно. Старые окна заменены на пластиковые, уплотнили двери. Вместо лампочек накаливания ставятся энергоберегающие. Чтобы свет не горел днём и ночью, устанавливаются специальные датчики, реагирующие на шум и движение. Словом, все технические новинки, которые сегодня можно применить в жилых домах, — применяются.

Но экономия невозможна только в одностороннем порядке.

От собственников тоже многое зависит, — говорит Марат Нуриев. — Все-таки жилец должен плотно закрывать дверь в подъезд, закрывать форточки и окна на лестничных площадках. Или можно не устанавливать приборы учёта в квартирах и лить воду сутками? Только общими усилиями можно добиться экономии.

В «Уютном доме» по 185 Федеральному закону уже сделано всё, что нужно было сделать до 2011 года. Работы были выполнены в два года вперёд! Но проблемы остались, тем более, если учитывать, что 30 лет капитальный ремонт жилищного фонда финансировался по остаточному принципу.

На сегодняшний день в нашем районе необходим ремонт на более чем 2,5 млрд. рублей, — говорит Марат Абдуллаевич. — Годы идут, износ построенных домов продолжаете. Капитальному ремонту мы подошли серьёзно. Применили комплексный подход. Это удобно для населения. Если зашли в дом, то меняем всё, делаем сразу все виды работ, чтобы не возвращаться в дом несколько раз, не тревожить людей и не создавать дискомфорт. План, который нам поставили, мы выполнили. Но проблемы всё равно ещё не решены. Необходимо сделать модернизацию, замену и другие работы. Продолжаем техническое обслуживание. Смогли решить серьёзные проблемы, которые годами не решались. Мы заменили около 100 лифтов. Некоторые не работали по 5-6 лет. Люди на верхние этажи поднимались пешком. Также решили проблему, связанную с праждавременным износом металлических коммуникаций. Грунтовые воды стоят в подвалах домов нашего района высоко.

Трубы из-за коррозии прогнили в 2 раза быстрее, чем положено. Это была наша беда и большая проблема. Мы решили всё во многих домах. Сделали дренажную систему, индивидуально для каждого дома. Так мы осушили подвалы. Поменяли все металлические трубы на полипропиленовые. Заменяли рубероидную кровлю, тоже используя новые материалы. Срок службы новых материалов до 15 лет и таким образом мы продлили жизнь наших домов на больший срок.

УК «Уютный дом» сегодня — это современное предприятие ориентированное на ЖУК. И задачи предприятия соответствующие: содержание жилищного хозяйства района в исправном состоянии; обеспечение бесперебойной и качественной работой инженерного оборудования в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилого фонда; обеспечение граждан коммунальными ресурсами (вода-, тепло- и энерго-снабжение) надлежащего качества и количества; соблюдение правил и норм технической эксплуатации и санитарного содержания жилищного фонда; улучшение и совершенствование качества оказываемых услуг.

Для выполнения работ по зимнему и летнему содержанию дорог и ямочному ремонту приобретены специально-мощные машины, грейдер, погрузчики, автовышка, КАМАЗ-бульдозер КДМ, онепогрузчики, фронтальные погрузчики, самосвалы, трактора, имеющие новейшее оборудование: щетки, ковш, отвал, а также средства малой механизации — шнекоротаторы и другая специализированная техника.

На 14-ти жилищно-эксплуатационных участках трудится более тысячи человек. На предприятии работают службы оперативного реагирования аварийной диспетчерской службы; оперативная диспетчерская служба; транспортная служба (ООО «Жилсервис»); ремонтно-строительный участок; отдел материально-технического снабжения; служба благоустройства; служба санитарно-технических работ; служба трубо-печных работ; производственная база; служба электро-технических работ; служба связи и автоматики.

Возглавляет УК «Уютный дом» Марат Абдуллаевич Нуриев. Более 20 лет назад он пришел работать в сферу жилищно-коммунального хозяйства. Начал со слесаря-сантехника, а теперь — генеральный директор одной из ведущих компаний города. Марат Абдуллаевич — Заслуженный работник ЖУК Республики Татарстан, Почетный работник ЖУК. Руководитель и жилищник по призванию!

