На правах рекламы

«УЮТНЫЙ ДОМ» ДЛЯ УЮТА ГРАЖДАН

До 2000 года обслуживание жилищного фонда производилось силами ПТЖХ 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 множества 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, масштабами соизмеримый сиим среднестатистическим европейском городом. На сегодня компания обслуживает 551 дом общей площадью свыше 3 млн квадратных метров жилья, в котором проживает около 150 тысяч граждан. Это около2/3 Ново-Савиновского района Казани. «Наследство» не только громадное, но и хлопотное в силу объективных и субъективных причин. Главная из которых — так называемый остаточный принцип, по которому ЖКХ существовало в советские времена, не говоря уже о пресловутых 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 конкретных работников – дворников, слесарей, штукатуров- маляров. Капитальный ремонт зданий, нормативы 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 ремонтирует 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 освоения 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 обременение в виде ЖКХ в прибыльный бизнес.

Так, для удобства жильцов ООО УК «Уютный дом» создал новые специализированные службы сантехнических, электротехнических, трубопечных 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 ЖКХ – 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, помогали 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 благоустроен двор по ул.Амирхана, 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 комфортнее. Проводится текущий ремонт и техническое обслуживание. Большая работа идёт 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 энергосбережение, предполагается на уровне 20 %. Несмотря на то, хорошую собираемость платежей за ЖКХ, всё равно есть злостные должники, которые не платят за ЖКУ 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 отдают на погашение долгов.

В подъездах обслуживаемых домов – уютно. Старые окна заменены на пластиковые, уплотнили двери. Вместо лампочек накаливания ставятся энергосберегающие. 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. - Всё-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 на 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 Абдулхакович. - Годы идут, износ построенных домов продолжается. К 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 преждевременным 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 её во многих домах. Сделали дренажную систему, индивидуально для каждого дома. Так мы осушили подвалы. Поменяли все металлические трубы на полипропиленовые. Заменили рубероидную кровлю, тоже используя новые материалы. Срок службы новых материалов до 15-ти лет и таким образом мы продлили жизнь наших домов на больший срок.

УК «Уютный дом» сегодня — это современное предприятие ориентированное на ЖКХ. И задачи предприятия соответственные: 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 (водо-, тепло- и энергоснабжением) 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 предприятием приобретены поливочно-моечные машины, грейдер, погрузчики, автовышка, КамАЗ-бульдозер КДМ, снегопогрузчики, фронтальные погрузчики, самосвалы, трактора, имеющие навесное оборудование: щетки, ковш, отвал, а также средства малой механизации – шнекороторы и другая специализированная техника.

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

Возглавляет УК «Уютный дом» Марат Абдулхакович 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 Абдулхакович - Заслуженный работник ЖКХ Республики Татарстан, Почетный работник ЖКХ. Руководитель и жилищник по призванию!

Полосу подготовил Владимир ТИЛЛЬ, «ИТ»