

# Управление жилищным фондом – региональная практика

**2006 – ЭТАПНЫЙ ГОД В ПРЕОБРАЗОВАНИИ ЖКХ. НА СМЕНУ ПРЕЖНИМ СТРУКТУРАМ ПРИХОДЯТ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ, ВЛАДЕЛЬЦЫ КВАРТИР ПОЛУЧАЮТ ВОЗМОЖНОСТЬ ВЫБИРАТЬ ОБСЛУЖИВАЮЩИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ. ЧТО ВЛИЯЕТ НА ИХ ВЫБОР, КАК НУЖНО СЕГОДНЯ СТРОИТЬ РАБОТУ С НАСЕЛЕНИЕМ? ЗА ОТВЕТОМ НА ЭТИ ВОПРОСЫ МЫ ОТПРАВИЛИСЬ В ПЕРВОМАЙСКИЙ РАЙОН РОСТОВА-НА-ДОНУ, ГДЕ РАБОТАЕТ КРУПНЕЙШЕЕ В ОТРАСЛИ ОАО «КОММУНАЛЬЩИК ДОНА»**

Став управляющей компанией, предприятие еще на 100 тыс.м<sup>2</sup> расширило площадь обслуживаемого им жилья, доведя ее до 800 тыс. м<sup>2</sup>. «От добра добро не ищут», - говорят жильцы 12 бывших ведомственных домов по ул. Можайской. До того, как «Коммунальщик Дона» взял их на обслуживание, там вообще ни разу не делался ремонт. Зато теперь это один из образцовых микрорайонов города, и практически все жители ул. Можайской не колебались в своем выборе.

Но бывает, некоторые жители, прежде всего люди пожилого возраста, вообще не желают никаких изменений, боятся, чтобы не стало хуже, - говорит зам. генерального директора по жилому фонду Н.А. Бычкова. – Поэтому у нас действует специальная комиссия по работе с населением. Тщательно готовим каждое собрание, не ограничиваемся общим объявлением, а направляем владельцам приватизированных квартир персональные приглашения.

В доме по ул. Стахановского, 21 такое собрание шло около двух часов, пока жильцы не получили ответы на все заданные ими вопросы. Лезть за словом в карман работникам компании не приходилось, ведь целая группа их по направлению предприятия прошла в Ростовском строительном университете специальную подготовку по вопросам управления ЖКХ в современных условиях. Кстати, собравшихся жильцов сразу предупредили, что в Первомайском районе, кроме них, есть еще одна управляющая компания, а в соседнем Ворошиловском – четыре и с ними тоже можно заключить договор. То есть, ни о каком навязывании своих услуг не шло речи.

Людей вообще, в первую очередь, заботит не кто, а как будет их обслуживать. Причем наряду с вопросами ремонта зданий в последнее время все больше интересуют перспективы благоустройства. Благодаря областному руководству на эту работу изыскивают средства, и, надо полагать, что финансирование продолжится. Но выделяемые деньги, как подчеркивает генеральный директор ОАО «Коммунальщик Дона» К.С. Багян, еще надо уметь эффективно осво-



ить. Чтобы все жители ощутили, что их жилищно-бытовые условия постепенно меняются к лучшему.

И главный аргумент «Коммунальщика Дона» в общении с населением – не сладкие посулы, а конкретные дела. Эта компания не с неба упала, а работает уже много лет, пройдя от муниципального предприятия до первого в донском ЖКХ акционерного общества, и освоила, дополнительно к техобслуживанию жилья, еще четыре вида деятельности. Создана и продолжает развиваться база, позволяющая коллективу не просто «ставить латки» на крышах домов или дорогах, а осуществлять своими силами полноценные работы по ремонту и содержанию. Не случайно «Коммунальщик Дона» уже не первый год занимается благоустройством в масштабах всего Первомайского района.

Поскольку услуги ЖКХ – такой же «товар первой необходимости», как и хлеб, велико количество желающих поработать и подзаработать на этом поприще. Власти области и города должны предусмотреть механизм защиты от компаний, у которых за душой нет практического опыта, а только прекрасноречивые обещания.

Верно и то, что с проведением выборов основная работа не заканчивается, а только начинается. И чтобы управляющие компании показали себя более дееспособными, чем старые структуры ЖКХ, они должны добиваться рентабельности во всех видах деятельности, включая техобслуживание жилого фонда. «Это в принципе нереально!» - заметят многие. Но «Коммунальщик Дона» доказывает обратное. К.С. Багян назвал целый ряд адресов, где жильцы добровольно взялись помогать им поддерживать свои дома, подъезды и дворы в образцовом состоянии, благодаря чему и затраты на техобслуживание пошли вниз. То есть, любая задача может быть по плечу, если решать ее высокопрофессионально, работая для людей и вместе с людьми.

### ОАО «Коммунальщик Дона»

ОАО «Коммунальщик Дона» - одно из ведущих предприятий России. На рынке предоставления услуг с 1957 года. Возглавляет тысячный коллектив Заслуженный работник ЖКХ РФ, генеральный директор Кеворк Саркисович Багян, проработавший в сфере ЖКХ 40 лет. Его девиз как руководителя – оправдать доверие людей, для кото-



На фото директор ОАО «Коммунальщик Дона» К. С. Багян

рых работает его организация, добиваться улучшения обслуживания населения и не сдавать позиции лидера.

Предприятие многопрофильное, работает в пяти направлениях – это эксплуатация 800 тыс.кв.м жилья; теплоснабжение 35 % домов в районе; 46 подстанций обеспечивают бесперебойное электроснабжение; вывоз ТБО и благоустройство района.

В этом году всем коммунальщикам предстояло выдержать серьезный экзамен со стихией, и, надо сказать, что коллектив «Коммунальщика Дона» с честью справляется со всеми постановлениями, зиму отработали безаварийно, постоянная подача тепловой энергии обеспечила жителям уют в собственных жилищах. А подготовка к зиме началась за несколько месяцев. Сначала привели в порядок жилой фонд; утеплили кровли, подъезды и подвалы.

Особое внимание было уделено тепловым сетям и оборудованию котельных. В результате пуск отопления в жилищном фонде был произведен вдвое быстрее, чем в среднем по городу – за трое суток. Конечно, в условиях русской зимы полностью застраховаться от сюрпризов непогоды – нельзя, но когда произошел порыв на электролинии, питающей от заводской ТЭЦ жилые дома на проспекте Сельмаш, это не привело к ЧП. Благодаря оперативности ремонтной бригады проведены работы по переключению на имеющиеся резервные фидеры, уже в три часа в домах снова горел свет. В период лютых морозов и снегопадов службе благоустройства пришлось трудиться круглосуточно и важнейшую роль сыграла спецтехника. Одна единица была направлена в помощь г. Красный Сулин, где десятки жителей из-за аварии на водоводе оказались без питьевой воды.

«Для кого морозы – это холод, а для нас – самое жаркое время», – шутит Кеворк Саркисович.

Настоящими профессионалами и патриотами показали себя в страдную зимнюю пору десятки работников предприятия. В частности, руководители котельных: В. Мальцев, Ю. Резников, водители снегоуборочных машин: В. Бачев, А. Киселев, В. Жулин, автогрейдерист А. Веремеенко.

Последним эта зима запомнится надолго. ОАО «Коммунальщик Дона», согласно договору отвечает за расчистку 41 ули-

цы района, по которым ходит общественный транспорт, а это в общей сложности 66 км. И чтобы автобусы и троллейбусы не буксовали в заносах, спецтехника постоянно работала. Успевали еще и безвозмездно расчищать от снега подъезды к расположенным на территории района школам и областной больнице № 2.



Выбор лучшего по профессии

Лидерство среди предприятий ЖКХ «Коммунальщик Дона» заслужил не только благодаря самоотверженной работе сотрудников, предприятие постоянно развивает свой потенциал. Сегодня в рамках Федеральной программы «Энергосбережение» и при активной поддержке министра строительства, архитектуры и ЖКХ области Ю. Андриади, ученых РГСУ в «Коммунальщике Дона» запускается пилотный проект, предусматривающий дальнейшее повышение качества обслуживания населения за счет модернизации котельных по ул. Казахская, 85 и Вятская, 37/3 (ПТУ) и оснащение жилищного фонда приборами учета, системами автоматического включения и отключения тепла. В дальнейшем планируются инвестиции во внедрение надежных и экономичных мини-ТЭЦ.

ОАО «Коммунальщик Дона» является дипломантом всероссийских конкурсов «На лучшую организацию в сфере ЖКХ по эффективности работы в новых экономических условиях». Но самое главное – это слова благодарности жителей, ни один человек не должен оставаться без внимания. Благодаря только тесному сотрудничеству с инициативными группами во многих домах созданы условия, отвечающие требованиям современного быта. Одним из приоритетов своей деятельности ОАО «Коммунальщик Дона» считает работу с населением. «Только вместе мы – сила!» - такой девиз этой компании.