суббота 17 декабря 2011 года
http://magmetall.ru

Плевелы и зерна

> О пряничных обещаниях жильцам управляющие компании давно забыли

ЖИЛЬЦЫ ДОМА № 3 по улице Бехтерева – «польский городок» – прислали в редакцию копию письма, адресованного директору управляющей компании «ООО ЖРЭУ-1» Константину Щепеткину. Е. Беляев, Г. Попов и другие выразили свое возмущение тем, что работники обслуживающего их дом и прилегающую территорию домоуправления подчас годами не выполняют условия договора на обслуживание.

РИСУНОК > ВИКТОР РАМИХ

Хотя жильцы свои обязательства соблюдают сполна, оплачивая не предоставленные услуги и не выполненные работы. Например, окна в подъезде не мылись два года по различным причинам. Сначала, дескать, плотник не мог открыть рамы. Затем оказалось, что окна просто некому мыть. Полы в подъездах моют редко и кое-как, дворников сократили. А между тем жильцам удалось ознакомиться с актами на якобы выполненные работы и снять копии. Потребовали сделать перерасчет, возвратить неправедно полученные деньги. Да куда там! Подвал затапливает фекальными водами. В домоуправлении в этом обвиняют самих жильцов, мол, нечего бросать в унитазы что попало. Обращались в домоуправление с просьбой оградить газоны. С торца дома мусоровозы разворачиваются на пешеходной дорожке, крушат колесами асфальт, ломают кустарник. Ответ один: нет денег. Потребовали было предоставить информацию о расходовании средств по графе «содержание и ремонт» – молчание.

Был свидетелем довольно любопытного «диалога» Константина Щепеткина, тогда еще не депутата Горсобрания, с жильцами двухэтажки по улице Вокзальной, которую однажды вечером, без предупреждения, отключили от электроэнергии. Конфликт очень скоро погасили благодаря вмешательству первых лиц города. На встрече руководителю управляющей компании был предъявлен целый ряд справедливых претензий: электропроводка в аварийном состоянии, придомовая территория не убирается, подъезды не моются, крыша течет. «А у вас долги по квартплате, погасите – все будем делать», – заявил директор. В ответ услышал «сермяжную правду»: «Будете нормально работать – будем платить». Однако Щепеткин выдвинул ультиматум»: «Не нравится, как вас обслуживают – ищите другую управляющую компанию», прекрасно зная, что «других», кроме заведомых жуликов-гастролеров – встречались и такие, – попросту нет.

Сигнал от жильцов дома 45/1 по Уральской, который обслуживает ООО «ЖРЭУ-5», где директором Валерий Берченко: стена дома и фундамент разрушаются, так как у водостока нет «сапожка». В не отапливаемом подъезде зимой лютый холод, щель между входной дверью и косяком такая, что кодовый замок легко открывается снаружи, рука свободно проходит. Многочисленные обращения жильцов игнорируются.

Свое короткое письмо в редакцию «Магнитогорского металла» жильцы дома № 114 по улице Вокзальной проиллюстрировали снятым с подъезда объявлением, циничным и хамским по сути, которое в комментариях не нуждается: «Уважаемые жители! Просим вас срочно подойти в ЖЭУ № 3 – Московская, 37 – для подписания решения собственника помещения о проведении капитального ремонта кровли. В случае неявки ваш голос будет считаться «за». ЖЭУ № 3».

Почитаешь такие вот письма в редакцию – а в газету, как правило, обращаются, когда по-настоящему допечет, послушаешь «крики души» по телефону со слезной просьбой «приехать и разобраться», и невольно поверишь в точность народной расшифровки аббревиатуры ЖКХ – «живи как хочешь».

Составлять красивые отчеты у нас умеют, но только квартплата растет из года в год

Включаешь телевизор, и там тема ЖКХ раскалена до предела – от Калининграда до Камчатки. Премьер Владимир Путин и президент Дмитрий Медведев грозно и недвусмысленно одергивают чиновников, дают многочисленные поручения «на места» – разобраться. А так ли страшен черт, пардон, ЖКХ, как его малюют? Сфера совершенно не рыночная, поскольку щупальца этого спрута, включая «незаменимые» УК, сплошь монополисты. Даже выторговав у государственного антимонопольного органа – ФАС – право повышать тарифы на коммунальные ресурсы – отопление, газ, водоснабжение, электричество не более чем на 15 процентов, нередко шалят, под различными предлогами все глубже забираясь в карманы населения. В обслуживании и содержании многоквартирных домов и придомовых территорий – аналогичная картина. Навязав «себя любимых» при массовом разгосударствлении в качестве частных управляющих компаний, многие бывшие муниципальные жилищные службы, забыв «пряничные» посулы, тут же развернулись на 180 градусов, дескать, а куда вы денетесь. Со всеми, как говорится, вытекающими...

Но есть и приятные исключения. Приходит в редакцию письмо с десятком подписей, в котором просят обнародовать глубокую благодарность коллективу одного из домоуправлений ведомства ООО «ЖРЭУ № 3». Честно говоря, сомнение запало в искренности авторов да и вообще – в подлинности письма. Письмо в карман и – по адресу, по квартирам «подписантов». И что? Чуть ли не в один голос люди подтвердили, что работой жилищников довольны: во дворах чисто, подъезды моют постоянно и хорошо, потребуется помощь тех же сантехников – тут же приходят и наводят порядок. Крыша не течет, в подвале сухо, двор освещен, газоны окашивают, мусор вывозят вовремя, детская площадка, скамейки содержатся исправными, мусор вывозится вовремя, подъезды отремонтированы, к тому же почтовые ящики недавно заменили на новые, «бронированные». Только вот со скамейкой у одного из подъездов закавыка вышла: одни требуют установить, другие – убрать, дескать, по вечерам молодежь покоя не дает. Эх, другим бы такие проблемы!

А в главной конторе ООО «ЖРЭУ № 3» мне показали с десяток подобных писем-заявлений с просьбой отметить чью-то добросовестную работу, поощрить премией. Называются фамилии дворников, слесарей, уборщиц лестничных клеток, техников, домоуправов.

Знакомиться с работой управляющей компании по «цифрам и фактам» – одно удовольствие, все открыто, прозрачно. Причем это было сделано с двухгодичным опережением до того, как этого потребовало федеральное правительство, когда в конце каждого года жилищники стали информировать своих «работодателей» о том, на что был истрачен каждый их рубль. Меня поразила цифра: за пять лет на ремонт и развитие инфраструктуры жилого фонда в ЖРЭУ № 3 затрачено 940 миллионов рублей! Не на собственные зарплаты, которые индексировались в разумных пределах. Ремонтировалась мягкая кровля в девятиэтажках, срок службы которой еще по «советским» гарантиям оказался вдвое ниже. Активно заменялись металлические трубы горячего и холодного водоснабжения, которые из-за агрессивности воды Янгельского водозабора и скверного качества металла с каждым годом обрастали сотнями хомутов. Теперь три четверти труб заменены на пластиковые. Преображались дворовые территории, ставка уже делалась не на метлу и скребок, а на современную коммунальную технику. Первой в городе управляющая компания завела свой парк мусоровозов, которые впоследствии были оснащены навигаторами, и теперь затраты на вывоз мусора значительно ниже. Мало того, ООО «ЖРЭУ № 3» зарабатывает хорошие деньги, заключая договора на вывоз ТБО с другими организациями, а прибыль запускает на развитие собственного хозяйства.

Если поближе к сегодняшнему времени, то все по тем же данным, которые, кстати, доступны любому Ивану Петровичу или Марии Филипповне, капитальные и текущие ремонты ведутся с опережением. Понравилось стремление руководства ООО «ЖРЭУ № 3» учиться не на собственных, а на чужих ошибках. Например, на обрушении кровель в прошлую зиму. Обследовали все пятиэтажки, оценили состояние стропил, и на 54 домах «на всякий случай» усилили их конструкции. Еще: не просто «поскребли затылки», когда охотники за цветным ломом в прошлом году наворовали запорной арматуры на 820 тысяч рублей, а поставили подвалы на охранную сигнализацию. Эффект не заставил себя ждать, у этой публики подобная информация распространяется со скоростью света. Но главное, полагаю, в том, что в этой управляющей компании создана и продолжает развиваться система комплексного и последовательного повышения качества обслуживания населения, снижения энергетических затрат, следовательно, снижения платежей собственников и нанимателей жилья за коммунальные и жилищные услуги, повышения качества и комфортности проживания. То есть, на наиболее значимые, близкие каждому человеку жилищные права. Чтобы не быть голословным, приведу короткий рассказ заместителя директора по развитию УК Марии Задорожной о том, что сделано в этом направлении в 2011 году и что намечено на год следующий:

– В полной мере заработала, введенная в конце прошлого года, система «быстрого реагирования» на различные заявки жильцов в диспетчерской службе УК. Звонки фиксируются по времени поступления, сообщения запускаются в работу, и выполнение заявки линейным персоналом наглядно отражается на мониторе компьютера. Работает сертифицированная автоматизированная измерительная система контроля и учета потребления ресурсов, показаний всех общедомовых счетчиков тепла, горячей и холодной воды, которые передаются в центр обработки данных без участия человека в режиме реального времени. В случае нештатных ситуаций – утечек, отклонения параметров от нормативов – система моментально «бьет тревогу», что позволяет экономить энергоресурсы. Кроме того, отпадает нужда ежемесячно снимать показания с общедомовых приборов учета, установленных в подвалах жилых домов. В будущем году намечено «завести» в эту систему все 157 домов обслуживаемого жилого фонда. Примечательно, что с работой этой системы приезжали знакомиться коллеги из Челябинска. И еще одна система – подомового учета количества собранных с жильцов средств, перечень и стоимость затраченных на данный вид работ. На будущий год намечено, в частности, оснащение дворов карманами для парковки автомашин, что, несомненно, оценят тысячи владельцев железных коней. Намечено начало массового остекления подъездов оконными конструкциями из пластика – за счет средств, полученных от экономии тепла за счет установки теплосчетчиков, которые позволяют не только фиксировать реальную подачу в дом гигакалорий, но и снижать их поступление, к примеру, при повышении температуры окружающего воздуха, а также для дальнейшего снижения расходов жителей на отопление. Полезность этих приборов учета уже подтверждена практикой

ЮРИЙ БАЛАБАНОВ

> Крошечный добрый поступок лучше, чем самые торжественные обещания сделать невозможное. Томас МАКОЛЕЙ