

ЖКХ: реформы в действии

Необыкновенные выводы после обычной командировки

А как у них?

Как-то подзабыто ныне старинное советское словосочетание «обмен передовым опытом». Редко услышишь, чтобы производственные делегации от предприятия в одном регионе страны ездили в гости к коллегам в другой и изучали их достижения и успехи, перенимали полезные навыки и технологии работы. Не пишут об этом в российских газетах, не рассказывают по телевидению. Поэтому редакция нашей газеты просто не могла пройти мимо такого факта, как поездка ярославских управдомов в Казань.

Есть вопросы?! Найдется и решение!

Директора управляющих компаний Дзержинского (Дмитрий Харченко) и Ленинского (Сергей Поляков) районов Ярославля, а также директор сразу трех РЭУ (13-го, 15-го и 23-го) Дмитрий Третьяков отправились узнавать секреты управления жилищным фондом Казани. Интересовали их и технические инновации, применяемые в обслуживании домов.

Особый интерес Дмитрия Третьякова вызвало применение усовершенствованной модели терморегуляторов системы горячего водоснабжения (ГВС) в тамошних многоквартирных домах. Дошла такая информация, что в Казани вместо широко распространенных по всему миру (и Ярославль – не исключение) терморегуляторов некой широко известной фирмы применяются отечественные приборы, которые лучше, эффективнее, да и дешевле...

Дело в том, что система ГВС в большинстве ярославских домов является так называемой «открытой» и устроена следующим образом. Теплоноситель (горячая вода) поступает по трубам от теплоснабжающей организации (ТЭЦ, котельная и т. п.) в дом и используется одновременно как для нужд отопления, так и для бытовых нужд. Чтобы в сильные морозы батареи в квартирах поддерживали требуемую температуру, вода в них подается под повышенным давлением, и температура ее может достигать 125 градусов. Если такую воду отправить в горячий водопровод, то случайные ожоги при открывании крана – это еще полбеды. Могут начать плавить-

ся и рваться пластиковые трубы в квартирах!

Чтобы избежать ненужных капризов, в давние годы в начале системы ГВС на доме устанавливали ограничительные шайбы – они ограничивали прохождение воды в трубы, снижали ее давление и позволяли быстрее остывать. Целью было добиться того, чтобы в так называемой «точке водоразбора» (кран в квартире) вода имела температуру, соответствующую нормативу, то есть не ниже 60 градусов Цельсия и не выше 75. Но подкручивать вручную ограничительные шайбы слесарям приходилось едва ли не каждую неделю...

Около трех лет назад, как рассказал нам Дмитрий Третьяков, вместо таких шайб начали устанавливать импортные терморегуляторы. Эти приборы самостоятельно реагируют на изменения температуры поступающей в инженерную систему воды (а она зависит от температуры воздуха «за бортом»), но все равно требуют индивидуальной настройки в начале отопительного сезона и в его конце, а также в случае резкого перепада температур – например, когда после лютых морозов сразу наступает оттепель или наоборот. Из более чем 500 домов, обслуживаемых Ленинским управдомом, такими регуляторами сейчас оборудовано порядка 200.

А отечественное – лучше!

Опыт коллег из Казани продемонстрировал успешное применение отечественных регуляторов температуры воды (РТВ), выпускаемых в Екатеринбурге. Выбраны они были по ряду очевидных преимуществ: настройка их производится один раз сразу на весь срок службы, который составляет 25 лет. А далее прибор самостоятельно обеспечивает подачу воды требуемой температуры вне зависимости от внешних факторов. Это уже снижение эксплуатационных расходов, плюс к тому – цена прибора в полтора раза ниже своего датско-китайского аналога. А уж про удобство – и для обслуживающих многоквартирные дома предприятий, и для их жителей (риск угрозы травм и аварий снижается до минимума!) – и говорить не приходится!

Оценив все преимущества и проанализировав опыт казанских коллег, было решено перенять опыт и начать применение приборов в Ярославле.

Реалии казанских реформ

Чтобы все увидеть своими глазами, ярославские управдомы-«экскурсанты» не остановились на изучении только технических инноваций. Были они и в ресурсоснабжающих компаниях Каза-

ни, и в управляющих организациях. Смотрели, как реализуется все на практике в многоквартирных домах. Общались с должностными лицами и с жителями Казани. Знакомились с местной прессой... И открыли для себя много интересного! Очень, например, понравилось ярославам, как благоустроены дворы в Казани. Стали задавать своим «экскурсоводам» вопросы про то, как такого удалось добиться. Те подробно отвечали и открывали все новые и новые подробности о взаимоотношениях управляющих компаний и собственников жилья. Именно это казанцы выделяли особенно, отмечая, что к труду специалистов жилищно-коммунальной отрасли жители города относятся с пониманием и большим уважением.

О программе капитального ремонта многоквартирных домов говорили особо. Стартовала она на 10 лет раньше, чем во всей остальной России, по инициативе самих казанцев. Причем капитальный ремонт в Казани выполняется комплексно. Не отделяют вот сейчас, например, делается крыша, а остальное – когда-нибудь потом (как это происходит у нас). Сразу ремонтируется целиком весь дом: и фасад, и кровля, и «электрика», и инженерное оборудование, и теплоснабжение с водоснабжением! Программа капремонта находится уже в завершающей стадии. На 99 процентов всех помещений в МКД установлены приборы учета. Есть чем гордиться.

Догоним ли Казань?

В общем, если Казань и не впереди России всей, то уж Ярославль она точно опережает в смысле развития системы жилищно-коммунального хозяйства. И накопленный там передовой опыт требует изучения, осмысления и внедрения в повседневную практику... На что конкретно обратили внимание руководители управляющих компаний Ярославля? Что из опыта работы казанских коллег будет перенято? А может, есть там что-то столь уникальное, что в принципе нигде более применено быть не может? Эти вопросы мы задали директорам управдомов.

Вот что рассказал **Дмитрий Иванович Харченко, директор Управдома Дзержинского района:**

– Первое, на что я обратил внимание, это то, что они намного раньше – с 2006 года – начали реализацию программы капитального ремонта. Причем поначалу они собирали даже не по 6 рублей, как сейчас это у нас, а меньше рубля с квадратного метра. Но результат минувших 10 лет виден уже наглядно. Возьмем классическую 5-этажку. Она вся покрашена светлой теплоизоляционной краской, поставлены скатные кровли, отремон-

тированы подъезды... Причем деньги, собираемые на капремонт, как раз и шли на работы капитального характера – большие, затратные работы по кровле, фасаду, подвалу, инженерным коммуникациям. Ну а на деньги, собираемые на текущий ремонт, ремонтировались подъезды. То есть тратились они не на поддержание жизнеобеспечения дома по основным системам, а на красоту.

– Но погодите, Дмитрий Иванович! Текущий ремонт делает управляющая организация, а капитальный...

– Тоже управляющая организация! Она взяла на себя координацию, и каждый дом понимал, на что он сдает деньги, и что он не стоит в очереди на тридцать лет вперед, а в самое ближайшее время его управляющая организация все сделает... Если взять наш фонд капитального ремонта, то у него в ведении семь тысяч домов по всей области, у которых одна общая огромная очередь. А тут у каждой управляющей организации очередь своя, и она как минимум раз в десять короче! И требуемые виды, очередность их выполнения уже проработаны.

– И как же результат? Много уже отремонтировано домов в Казани?

– Больше 90 процентов... Спросите меня, почему они нас так опередили? Отвечу. Мы встретились в Казани с городскими депутатами, с сотрудниками управляющих компаний, с подрядчиками, работающими на управдомы, с представителями ресурсников... Важно то, что у них общее понимание вопроса! Общее видение направления действий!

В начале года проходит совместная встреча – «круглый стол», где собираются все заинтересованные стороны, включая и контролирующие органы. Высказываются пожелания, обсуждаются решения, и в рамках существующего бюджета формируется план на предстоящий период, например, на год. А дальше уже все вместе выполняют этот план! И такое единство позволяет быстро достигать поставленных целей.

– В Казани управляющие организации – это равноправные и уважаемые участники общего, государственно важного дела, – делится впечатлениями о поездке другой управляющий – **директор Управдома Ленинского района Сергей Геннадьевич Поляков.**

Чрезвычайную важность имеет грамотное построение партнерских отношений. Не с принятой у нас позиции «мне все должно». Вот что такое дом? У нас его воспринимают как некоего убогого, юродивого, как некое большое существо, которое надо лечить. А ведь юридически дом – это полноправная сто-

рона договора! Это партнер. Это заказчик. Житель дома должен иметь активную позицию, понимать, что он хочет и может получить от своей управляющей организации. Разумеется, в рамках тех денег, которые он заплатил ей... Знать границы ответственности для себя, как стороны договора, и зону ответственности своего управдома.

Важно и то, как власть воспринимает и преподносит во внешнюю среду отношение к управляющим организациям. Позиция, которая транслируется в СМИ. Безусловно, оно просто обязано быть уважительным. И слаженным.

– В Казани все построено именно так? В чем вы видите причину успеха казанских коммунальщиков?

– Пожалуй, это некий комплекс причин: национальных, религиозных, социальных, очень гармонично и точно совпавших. Точнее, сформированных и поддержанных самими людьми. В результате этого есть четкое выстраивание отношения между всеми городскими структурами. Возможно, в этом большая заслуга просветительской работы СМИ и местных депутатов.

Но в Казани совершенно другое восприятие и построение деловых взаимоотношений, в том числе и с управляющими организациями. Люди понимают, что если заплатили рубль, то за этот рубль можно и нужно потребовать полного отчета, что все оплаченные работы должны быть выполнены сполна с хорошим качеством. Дал рубль, а потребовал работ на два – там такого быть не может! А у нас такое сплошь и рядом...

К примеру, ни один депутат никогда не просил у меня полного анализа работ по тому или иному дому. Требуют лишь того, чтобы я отреагировал на ту или иную жалобу. К сожалению, предложений, обсуждений по улучшению работы тоже не бывает. А ведь у управдомов есть опыт как по обслуживанию жилищного фонда, так и по работе с населением.

– Что из увиденного должно быть реализовано?

– Нужно выстраивать совместную работу всех заинтересованных сторон, имеющих отношение к ЖКХ: управляющих компаний, активов домов, депутатов, городских властей и инспектирующих подразделений. Требуется реализовать единство целей, требований и задач в совокупной работе. И пример Казани в этом случае – прекрасный образец такого взаимодействия.

Уверен, что наша командировка в другие города и регионы не последняя. Опыт на то и опыт, чтобы его заимствовать, делиться и применять лучшее на практике.

Подготовил
Николай ВИКТОРОВ