

АКАДЕМИЧЕСКАЯ КОММУНАЛКА

В Орле начали работу две новые управляющие компании, чтобы реализовать принципиально новый подход к управлению многоквартирными домами. Инициатором создания компаний выступил Орловский государственный технический университет. Если вам понравилась эта статья: Горожанам впервые предлагают использование современных энергосберегающих технологий и научных принципов в обслуживании домов. совет директоров компаний гарантирует, что повышения тарифов для этого не потребуется.

Успех эксперимента

Каждое начинание ОрелГТУ вызывает интерес: известно, что у ректора ОрелГТУ Вячеслава Голенкова в основе любого проекта лежит глубина перспективы. Чтобы проект был успешным, на старте он должен опережать современников на несколько лет. Сегодня в Орле работают более двух десятков управляющих компаний. Вопросы и претензии у горожан к ним одни и те же: «общий свет», низкое качество обслуживания, неэффективное использование собранных с собственников денег.

- Проблема реформирования ЖКХ - одна из самых серьезных в обустройстве России, - говорит Вячеслав Александрович. - Городское хозяйство любого города изнашивается очень быстро, а ЖКХ - это жизнь каждого человека. Человек не живет дважды, поэтому качество жизни должно быть высоким. Университет не может быть в стороне. Мы видим пути решения многих проблем: это и подготовка квалифицированных кадров, и внедрение новых энергосберегающих технологий, и работа над экономикой обслуживания домов.

Сегодня необходим научный подход к управлению домом. Для университета новые управляющие компании - это экспериментальная площадка в лучшем смысле. За успех эксперимента дирекция управляющих

компаний ручается: «управленцы живут в тех домах, которые и будут обслуживать. - Все на виду, открыто.

Горожане будут знать, что их дома сотрудники управляющих компаний обслуживают, как свои. В работе будет использована принципиально новая схема. Проблема действующих управляющих компаний заключается в недостаточном техническом, правовом, экономическом и организационном сопровождении дома: коммуникации между управляющими компаниями и собственниками жилья зачастую нет. Получается, что ключевая фигура ЖКХ - собственник - выпадает из процесса управления домом. На базе ОрелГТУ будут обучать собственников жилья, готовить профессиональных управдомов. Будет организовано постоянное общение активных собственников жилья друг с другом, чтобы они делились своими знаниями и опытом.

Новый подход

В ОрелГТУ есть все ресурсы, чтобы реализовать принципиально новый подход к управлению многоквартирными домами в Орле. Уникальный не только для нашего региона, но и для центра России «Орловский региональный центр энергосберегающего оборудования и энергосбережения» будет сопровождать работу новых управляющих компаний по вопросам энергосбережения. В прошлом году в силу вступил Закон «Об энергосбережении», который предписывает собственнику жилья устанавливать приборы учета на все коммунальные ресурсы. Эти мероприятия дорогостоящие и в полной мере лягут на плечи собственников. Так, например, оборудование общедомового узла учета тепла обойдется собственникам в 150-200 тысяч рублей.

- Мы уже разработали схему установки общедомовых приборов учета тепла и горячей воды для домов, которые будут обслуживать «ЖЭУ 3» и «ЖЭУ Железнодорожного района», - рассказывает директор Центра Александр Качанов. - Поскольку Центр давно и успешно сотрудничает с ведущими производителями приборов учета, монтирует их в Орле, мы

предоставляем нашим управляющим компаниям эти счетчики в лизинг. Счетчики окупятся через полтора года, а собственникам жилья дополнительно платить не придется. Наоборот, уже через год жители домов с теплосчетчиками станут платить за тепло на треть меньше. Такой счетчик позволяет контролировать и качество тепловой энергии, потребленной в доме, и ее количество. Данные хранятся три года. Чтобы в доме все коммунальные ресурсы расходовались эффективно, мы проведем энергоаудит домов, перешедших в управление ООО «ЖЭУ 3» и ООО «ЖЭУ Железнодорожного района». Это выявит места в доме, где свет, вода и тепло используются неэффективно. По нашему заключению управляющие компании эти недоработки ликвидируют.

Интересы собственников - наши интересы

Александр Качанов хорошо помнит, как родилась проблема ЭМОП. Он знает, как справиться с «общим светом»:

- Здесь все до смешного просто, - объясняет Александр Николаевич. –

Первое: все жители дома должны оплачивать «общий свет» своевременно, чтобы на доме не висели долги.

Второе: надо следить за тем, чтобы электричество не воровали. И последнее: у всех собственников приборы учета электроэнергии должны быть класса точности не ниже класса точности общедомового прибора учета - 2,0. Да, на собственника в этой ситуации ложится бремя ответственности, но управляющая компания должна активно помогать.

Сегодня у нас горожанам советы дают все, а вот работу делать никто не хочет. Так, например, в некоторых управляющих компаниях собственники жилья в доме сами ходят по квартирам и списывают показания приборов учета у соседей, чтобы контролировать должников. У меня вопрос: а зачем тогда управляющая компания, которая не может организовать и сделать эту работу за собственников? А как долго в городе выявляли незаконные подключения! В домах по несколько месяцев ждали, пока от общедомового прибора учета отключат киоск или парикмахерскую, тем временем

собственники жилья платили за чужую электроэнергию. А ведь управляющие компании должны были первым делом проверить наличие таких подключений.

В домах «ЖЭУ 3» и «ЖЭУ Железнодорожного района» контролем показаний индивидуальных приборов учета электроэнергии, наличия счетчиков и устранением незаконных подключений будут заниматься сотрудники.

Максимальная эффективность

Пока не все проекты ОрелГТУ применимы в Орле. Так, например, в архитектурно-строительном институте уже есть разработки по строительству не только энергосберегающих домов, но и энергосберегающих улиц.

- Мы стараемся реализовать в Орле каждую разработку наших ученых, не все из них своевременны для Орла, поэтому они уже используются где-то еще, а здесь ждут своего часа. Наш проект управляющих компаний по обслуживанию многоквартирных домов - это своевременный проект, в работе над которым был учтен положительный и отрицательный опыт других управляющих организаций, - говорит Вячеслав Голенков. – Для ОрелГТУ эти компании не будут убыточными, даже несмотря на то, что мы не будем повышать тарифы на обслуживание и в следующем году. Основная научная цель, которую мы преследуем, - это достижение максимальной эффективности в использовании коммунальных ресурсов, в управлении экономикой обслуживания домов, во взаимодействии с собственниками жилья.

ЕСТЬ ВОПРОС?

Сегодня в 20 домах города Орла проходят общие собрания собственников, решивших сменить свои управляющие компании на ООО «ЖЭУ 3» и ООО «ЖЭУ Железнодорожного района». Если у вас есть вопросы о работе новых управляющих компаний, их можно задать по телефону единой диспетчерской службы ООО «ЖЭУ 3» и ООО «ЖЭУ Железнодорожного района» 59-01-55.

ООО «ЖЭУ 3» - ул. Октябрьская, 64а

ООО «ЖЭУ Железнодорожного района» - ул. Русанова, 27

Единая диспетчерская служба: 59-01-55

**Академическая коммуналка // Комсомольская правда. – 2010. – 18
авг.- Режим доступа: <http://www.kp.ru/daily/24542/720685/>**