

# НА ПОРОГЕ НОВОГО ГОДА

Конец года – традиционно время для подведения итогов и оценки работы всех предприятий и организаций. И мы не будем нарушать традицию - на пороге нового года поговорим о том, какими были последние 12 месяцев для одной из самых крупных компаний в городе – управляющей организации ООО «Теплоэнергосервис». Мой собеседник сегодня – генеральный директор компании Виктор Васильевич Пушилилин.

## ГЛАВНАЯ ЗАДАЧА

- Нашей приоритетной задачей всегда было погашение долгов перед ресурсоснабжающими организациями. Собираемость платежей – ответственная работа. От ее успешного выполнения зависит многое. Не только результаты работы самой УК: текущие ремонты и обслуживание многоквартирных домов на должном уровне. Что очень нужно жителям. Но и работа всех предприятий ЖКХ, благосостояние значительной части горожан – работников этой структуры. Ведь все эти предприятия связаны между собой взаимными расчетами. А ситуация с долгами по квартирной плате не только в нашем городе, но и в области и даже в стране достигла уже необычайной остроты. Поэтому этот вопрос не снимается у нас с повестки дня никогда. Напротив мы ищем новые формы работы, осваиваем и внедряем в работу все новшества законодательства, немало своих сил тратим на воспитание платежной дисциплины, привлекаем к работе Советы домов и все задействованные в процессе взыскания долгов организации. Проводим совместные рейды с отделом судебных приставов, отделом внутренних дел, ищем наиболее эффективные методы работы с муниципалитетом, судами и так далее, стараемся наладить систему удержания квартирной платы из заработной платы работников на основных предприятиях города.

Но у многих людей в условиях кризиса просто нет возможности исполнять свои обязательства, мы это прекрасно понимаем, ведь сами являемся жителями этого города, знакомы с экономическими реалиями. К сожалению, не в силах решить каким-то образом столь значимую социальную проблему. Делаем все, что в наших руках: регулярно выходим с инициативой к ресурсоснабжающим предприятиям с просьбой предоставлять нам рассрочку платежа на сумму предоставленных нами населению рассрочек.

А в декабре этого года объявили акцию – при добровольном погашении долга за квартирную плату до 31 декабря 2016 года не взимаем уже начисленные пени. Напомню, что государство ужесточило политику начисления пеней, теперь просрочка квартирной платы может обойтись собственнику дороже банковского кредита.

В довольно суровых условиях кризиса нам все-таки удается сдерживать рост долга за ресурсы, обеспечить стабильность в расчетах. Предлагаю вниманию читателей небольшую таблицу, содержащую информацию о том, какие счета ООО «Теплоэнергосервис» принял от ресурсоснабжающих организаций города и в каких объемах провел оплату.

## Информация о расчетах ООО «Теплоэнергосервис» с РСО на 30.11.2016

РСО	принято счетов ООО «Теплоэнергосервисом»	Оплачено
АО «Мончегорская Теплосеть»	592 099 852,97	710 588 056,07
АО «Мончегорскводоканал»	59 962 079,47	68 253 238,89
ООО «Арктик-Энерго»	75 429 359,50	76 597 908,63

Все наши денежные потоки по-прежнему прозрачны, систему контроля мы разработали самостоятельно еще несколько лет назад. По сути, перешли на прямые платежи: ежедневно все полученные нами от населения средства расщепляются в процентном соотношении к начислению в квартирной плате и переводятся на счета ресурсоснабжающих предприятий.

Еще раз подчеркну, что ввести такую систему – это наша инициатива. Нам нечего скрывать, мы честно

работаем в родном городе на благо его жителей, здесь платим налоги, в те же дома, что обслуживаем, вечером возвращаемся. Так скажем, здесь, в Мончегорске, наша совесть, наш дом.

Мы не боимся контроля со стороны соответствующих органов. Хотя порой этот контроль серьезно влияет на работу, в 2016 году мы прошли почти 200 различных проверок – это отвлекает силы и средства от основной работы. Но все их нам удалось пройти без особых нарушений.

Для дополнительного контроля мы сами привлекаем активных собственников всех домов без исключения. Они принимают работы, планируют текущие ремонты, участвуют во всех обсуждениях, выборе материалов для работ и так далее. Мы считаем, что только такой подход к работе допустим: финансовая открытость, готовность к сотрудничеству, инициатива, качество!

А управляющие компании, которые приходят в город для того, чтобы зарабатывать, обогащаться, уводить денежные потоки в личные руслу должны останавливать не только компетентные органы, но и сами собственники квартир. Прежде всего – своим выбором. Потому что огромная ответственность лежит именно на плечах простых жителей города, которые делают свой выбор: какой компании обслуживать их дом?

## РАБОТА С СОВЕТАМИ

- Итак, я уже упомянул, насколько важна активность собственников квартир. Хочу отметить, что наша инициатива по налаживанию контактов и взаимовыгодного сотрудничества с жителями домов дает хороший результат. С каждым годом все больше мончегорцев подключаются к планированию работ, необходимых для их дома, интересуются его техническим состоянием, высказывают пожелания и вносят интересные предложения.

Результат – в 2016 году мы провели текущие ремонты на общую стоимость 60 млн рублей (2015 год – 54 млн).

Направлений работ очень много и я расскажу о результатах отдельно. Сейчас мне хочется лишь раз подчеркнуть, что качество жизни горожан во многом зависит от них самих. Ключ к успеху лежит в продуктивном общении со специалистами управляющей организации, готовности потратить немного своего времени и сил на благо дома, желании выслушать инженеров производственно-технического отдела, разобраться в существующих проблемах.

В городе есть дома, где уже решены самые важные технические проблемы, отремонтированы подъезды, и жители занимаются благоустройством придомовой территории, энергоэффективностью и так далее. Эти дома выгодно отличаются от других. Но есть и такие, где совет или один его председатель ставит во главу угла вопрос экономии, именно поэтому блокируются все предложения управляющей организации по проведению каких-либо ремонтов, а как следствие и принятие размера платы за эти работы. Но к чему приведет такая экономия?

В прошлом году в действие вступило Постановление №290, которое вывело текущий ремонт из содержания жилья и четко определило круг обязанностей управляющей компании. За нами закреплено множество обязательных работ, но каждый дом остро нуждается именно в текущих ремонтах! Без них нельзя обойтись, чтобы сохранить все системы в рабочем состоянии, поддержать техническое состояние дома на

достойном уровне. Какие виды работ и в каких объемах проводить – решают именно собственники квартир! И это очень ответственно. От вашего решения зависит долговечность дома, комфорт всех его жителей, экономия квартирной платы на расходовании ресурсов и немаловажная эстетическая составляющая (всем хочется возвращаться в ухоженный дом, с уютным благоустроенным двориком, обновленным подъездом)! Необходимо отметить и рыночную привлекательность таких домов.

Поверьте, мы очень бережно относимся к каждой копейке, доверенной нам собственниками, на обслуживание дома. Закупаем материалы только у производителей и только на конкурсной основе, освоили основные виды работ, чтобы максимально удешевить их исполнение (в сравнении с подрядными организациями), уже несколько лет не поднимаем зарплату своим работникам... Но у любой экономии есть разумные пределы. Достойное качество обслуживания стоит определенных средств. Радует, что большинство горожан понимают это. И не готовы экономить на качестве своей жизни, а планомерно, из года в год выбирают доступные их кошельку виды работ. С течением времени удастся решить многие вопросы.

Также радует, что большинство мончегорцев понимают, бесплатный сыр бывает только в мышеловке: не верят в посулы всяких сомнительных компаний, обещающих сделать необходимые работы намного дешевле или вообще даром. В действительности никакой добрый дядя не вложит свои личные средства в благополучие вашего дома. А вот корыстные планы вполне вероятны...

## ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ В КАЖДЫЙ ДОМ

- На данном этапе все дома в городе оборудованы общедомовыми приборами учета и особую актуальность приобрел вопрос рационального использования ресурсов, их экономии. Ведь ежегодно проводится корректировка платы за тепло, которая способна больно ударить по карману собственников, если их дом потребляет ресурсы излишне.

Такова была ситуация и в доме №31 по проспекту Металлургов: в среднем на каждую квартиру приходилось по 10 000 рублей корректировки. Но, благодаря активной позиции совета дома, их готовностью решать имеющуюся проблему, была разработана и исполнена программа по энергоэффективности. Высокое потребление ресурсов было обусловлено техническим состоянием дома. Протечек не было, все системы функционировали исправно, но устроены они были очень давно, когда технологии были еще не так развиты, и никто о сбережении ресурсов вообще не задумывался. Конечно, дом нуждается в капитальном ремонте, но когда его ждать не известно. И в его отсутствие были проведены работы сантехнического характера, обновлены трубопроводы и запорная арматура, установлены фильтры. А также запланированы работы по сохранению тепла в доме: установка новых окон на лестничных площадках, продухов в подвал.

Проблема энергосбережения актуальна. Ежегодно жители нескольких домов, где корректировка достигла заметных размеров, бывают очень возмущены и недовольны необходимостью произвести значительную доплату. Но эту ситуацию можно предотвратить в будущем! Все дома, находящиеся под управлением организации «Теплоэнергосервис» прошли энергетическое обследование. Для всех домов разработаны программы энергоэффективности, с учетом индивидуальных особенностей и технического состояния. Специалисты нашей компании готовы с собственниками каждого дома решать в индивидуальном порядке, какие меры могут принести желанную экономию, как и когда их лучше выполнить.

Также на реализацию подобных задач можно направлять и те средства, которые наоборот уже можно получить назад по результатам корректировки. Чтобы сделать такой возврат уплаченных средств не случайностью, а закономерностью.

# НА ПОРОГЕ НОВОГО ГОДА

Всех активных горожан приглашаем к этой важной работе.

## ЗА ПРАВДОЙ В СУД

К сожалению, наша компания регулярно участвует в судебных процессах. Со стороны это может быть принято за какой-то нехороший показатель работы. Но на самом деле, мы вынуждены с такой регулярностью искать правды в суде в интересах наших клиентов – собственников квартир в домах, находящихся под нашим управлением. Причина тому – невозможность улаживать разногласия в досудебном порядке с некоторыми ресурсоснабжающими организациями, а также пробелы в современном ЖКХ-законодательстве. Основной повод обращения в суды – это разница в начислениях.

Практически каждый месяц наша компания признает оправданными меньшие объемы, нежели предъявляют к плате РСО. Чтобы уменьшить бремя, лежащее на плечах собственников (ведь 85% квартирной платы – это именно счета за ресурсы), мы отстаиваем их интересы в судах. И, как правило, – успешно. В 2016 нашим специалистам удалось одержать еще одну долгожданную победу.

Мы уже рассказывали о сложной ситуации, сложившейся вокруг завышенных счетов за воду, которые АО «Мончегорскводоканал» выставил нашей управляющей организации. Сначала эта организация не принимала во внимание отменные законом ОДН на водоотведение, а с декабря 2013 стало предъявлять к оплате договорной объем. Это некий лимит на водоснабжение и водоотведение – максимальное значение. Оно введено для самой ресурсоснабжающей организации, как для природопользователя и плательщика налога за негативное воздействие на окружающую среду. Жители же, в соответствии с нормами жилищного законодательства, должны оплачивать коммунальные услуги исходя из показателей прибора учета или утвержденных нормативов. Даже на тот момент большинство домов уже было оборудовано приборами учета, но «Водоканал» отказывался производить расчеты по их показаниям, и предъявлял «Теплоэнергосервису» счета вдвое завышенные. Нам понадобилось несколько лет, чтобы перебороть сложившуюся судебную практику, умерить аппетиты «Водоканала» и отстоять право собственников оплачивать только ту воду, которую они действительно потребили.

Также, практически ежемесячно, мы в судах оспариваем и объемы, выставленные «Теплосетью». По итогам года, суммы к оплате уменьшаются на десятки миллионов.

Цель и обязанность управляющей компании представлять и отстаивать интересы собственников. И только благодаря хорошей технической и юридической подготовке наших специалистов удается это делать.

## РАЗВИВАЕМ СЕРВИС

- Стараемся повышать качество обслуживания наших клиентов – собственников и нанимателей квартир. Например, в этом году открыли новый кассовый центр на Металлургов, 12. Там можно оплатить счета, заказать и получить справки в удобное для них время – касса работает до 20.00. Во всех кассах, расположенных в разных районах города, установлены терминалы оплаты, чтобы горожане могли расплачиваться картами. Все платежи принимаются без комиссий.

Более 50 наших сотрудников в этом году прошли обучение и повышение квалификации. Это тоже важное направление в работе. «Теплоэнергосервису» приходится работать в неустойчивой среде, так как законодательство меняется очень стремительно. Не просто отвечать всем его новым нормам и соответствовать постоянно повышающимся требованиям и стандартам.

Осваиваем новые обязанности – в частности ведем электронные системы «Реформа ЖКХ» и ГИС. Создали службу по контролю за работой общедомовых приборов

учета. Только представьте, не смотря на то, что на оборудование домов приборами было выделено несколько лет, основная их масса была введена в эксплуатации одновременно (сказалась задержка в реализации муниципальной программы). В наши обязанности резко вошло следить за техническим состоянием нескольких сотен приборов и узлов, налаживать их работу, ремонт и замену, проводить поверку и регулярный съем показаний, программное обеспечение и многое другое. Положив на наши плечи такую обязанность, никто не дал ресурсов для ее реализации. Но мы справляемся.

## ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ

- Конечно же, самый главный показатель эффективности работы управляющей организации – это объемы и качество текущего ремонта. Как я уже говорил, благодаря возрастающей активности собственников, их желанию улучшить свои условия жизни, сделать удалось многое. Ведь мы – только исполнители воли собственников, какие работы, когда и в каких объемах исполнить в жилфонде могут решить только они сами.

Мы видим своей обязанностью предоставить собственникам всю информацию, необходимую для принятия правильного решения. Именно с этой целью привлекаем жителей домов к ежегодным плановым осмотрам технического состояния дома от подвала до кровли, чтобы они сами, собственными глазами, видели, в каком состоянии находятся инженерное оборудование, кровля и прочее. Ведь в обычной жизни мало кто из нас интересуется этими вопросами, да и крайне редко бывают на крыше или в подвале.

Новшество в нашей работе – это предлагать собственникам к рассмотрению расширенный план текущего ремонта. Он, как правило, содержит все рекомендованные нашими специалистами работы, а уже в праве собственников определить, какие работы следует провести сейчас, а какие можно отложить на будущие годы. Так рождается стратегический план работ на 3-5 лет. И я считаю, это правильно. Работая планомерно можно решить даже самые серьезные технические задачи.

Но давайте поговорим об основных направлениях работ и о результатах.

Начнем с РЕМОНТА И ГЕРМЕТИЗАЦИИ МЕЖПАНЕЛЬНЫХ ШВОВ. Они главный недостаток панельных домов, которых, к сожалению, в нашем городе не мало. В 2016 году «Теплоэнергосервис» выполнил план по этому направлению на 120%, было отремонтировано и загерметизировано 5700 погонных метров межпанельных швов.

Продуктивным был год и в вопросах РЕМОНТА КРОВЛИ. Напомню, что мы стараемся перейти от латочного (малозффективного и носящего временный характер) ремонта к ремонту больших объемов (1/3 или 1/4 от общего объема), к 1 декабря было отремонтировано почти 8 тысяч квадратных метров.

По-прежнему идет работа по ЗАКРЫТИЮ ДОМОВ ПО КОНТОРУ, сохранению тепла. Заменяем различные двери в общих помещениях: тамбурные, входные, в мусорокамеры, на спусках в подвалы. В 2016 году мы установили 68 дверей, значительно превысили планируемый объем.

62 СТЕКЛОПАКЕТА заменили устаревшие оконные блоки в подъездах.

167 СЕКЦИЙ БАТАРЕЙ было установлено в подъездах, с целью восстановить проектное отопление.

В двух домах проведены работы по УСТРОЙСТВУ ПРОДУХОВ. Это позволяет беречь тепло в зимнее время года и вентилировать подвальные помещения летом.

На 1 декабря выполнили КОСМЕТИЧЕСКИЙ РЕМОНТ В 70 ПОДЪЕЗДАХ, а всего на этот год запланировано привести в порядок 91 подъезд.

Особое внимание было уделено БЛАГОУСТРОЙСТВУ ПРИДОМОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ – в 6 дворах частично отремонтировано асфальтовое покрытие. Прежде такие работы не выполнялись, но в них очень нуждаются большинство дворов. Рассчитывать на муниципальную программу особо не приходится, ведь ввиду отсутствия достаточных средств в бюджете города, в нее попадают 1-2 дома в год.

Было также установлено 5 малых форм (ГОРКИ И КАЧЕЛИ), почти 900 ПОГОННЫХ МЕТРОВ НОВЫХ ОГРАЖДЕНИЙ ПАЛИСАДНИКОВ. Чтобы исполнить такое поручение собственников, к изготовлению заборчиков мы приступили задолго до сезона проводимых работ, и даже немного перевыполнили план. И более чем вдвое выполнили план по установке скамеек во дворах.

Отдельный блок работ – ПРИВЕДЕНИЕ В ПОРЯДОК ВХОДНЫХ ГРУПП. В 37 случаях были проведены работы, необходимые для обеспечения безопасности жильцов, сменили два козырька подъездов, отремонтировали кровлю на 16 козырьках, полностью восстановили 16 входных групп. Немало работы было и у бетонщиков, всего они восстановили 920 квадратных метров отмостки и 103 крыльца.

Уделено внимания и малозаметным глазу, но очень важным работам в подвалах: ЗАМЕНЕНО 6800 П.М. ТРУБОПРОВОДОВ, УСТАНОВЛЕНО 5 РТВЖ, ЗАМЕНЕНО 29 ВЫПУСКОВ КАНАЛИЗАЦИИ (мы ни раз посвящали публикации вопросу важности содержания и ремонта канализации), более 250 ЕДИНИЦ ЗАПОРНОЙ АРМАТУРЫ СМЕНЕНО на современную. Установлено 4 ЭЛЕВАТОРА, 160 БАЛАНСИРОВОЧНЫХ КЛАПАНОВ, ЗАИЗОЛИРОВАНО ПОЧТИ 900 П.М. ТРУБОПРОВОДОВ. Все эти мероприятия влияют на качество работы внутридомовых сетей, способны обеспечить определенную экономию ресурсов, поэтому трудно недооценить необходимость их проведения.

Мы прекрасно понимаем, что все это стало возможно только по одной причине: потому что вы, собственники квартир, мончегорцы, верите в нас, и выбираете нашу компанию для обслуживания ваших домов! А значит, поддерживаете, не смотря на постоянные нападки, попытки дискредитировать и лишиться доверия горожан.

## Уважаемые собственники квартир, мончегорцы!

Коллектив управляющей компании «Теплоэнергосервис» искренне поздравляет вас с наступающими Новым годом и Рождеством!

К сожалению, давление на нашу компанию не ослабевает. Недоброжелатели пытаются различными способами раздробить «Теплоэнергосервис». Но дело в том, что мы не собираемся отступать: Мончегорск – наш дом, мы любим свою профессию, посвящаем ей свою жизнь, за нашими спинами не только наши клиенты-собственники, но и наши семьи, живущие в домах Мончегорска. Мы не можем допустить, чтобы их обворовали, не можем допустить, чтоб дома, в которые мы вложили столько своего труда и времени, пришли в запустение. И все что мы можем делать вместе с собственниками домов, мы обязательно будем делать. Мы всегда стараемся оправдать доверие горожан и дать взамен нечто ценное – стабильную работу год за годом, наше надежное плечо.

Нам приятно и важно чувствовать, что обратная связь есть! Все больше собственников подключаются к работе по обновлению своих домов, облагораживанию придомовых территорий. Активность и сознательность у мончегорцев растет. А вместе мы сделаем еще больше!

Коллектив «Теплоэнергосервиса» желает вам, дорогие мончегорцы, побольше сил и здоровья, чтобы каждый день жизни был счастливым и плодотворным, чтобы в ваших семьях всегда царили любовь и покой!  
С Новым 2017 годом!