

КРОВЛИ ТРЕБУЮТ БЮДЖЕТНОГО ФИНАНСИРОВАНИЯ

«ГАРАНТ-СЕРВИС» УЖЕ ОКОЛО ПЯТИ ЛЕТ НА РЫНКЕ ЖКХ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА, А С КОНЦА 2010 ГОДА И ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ. СЕГОДНЯ В КОМПАНИИ РАБОТАЕТ ВСЕГО ОКОЛО 200 ЧЕЛОВЕК.

О проблемах и особенностях отрасли мы беседуем с Мариной ЯРОШ, генеральным директором УК «Гарант-Сервис».

– Марина Валентиновна, расскажите немного о вашей компании.

– Мы приняли в управление одну из сложнейших частей Колпинского района. Это был в основном малоэтажный низкорентабельный жилой фонд. Несколько лет за счет дополнительных работ получали прибыль, которую вкладывали в ремонт и содержание домов, закупали технику, развивали материально-техническую базу.

Сейчас мы содержим столько техники, сколько может работать круглогодично, а на зимний период по необходимости арендуем дополнительную. У нас три единицы собственной уборочной техники – три трактора «Беларус» с полным комплектом коммунального и плужно-щеточного оборудования, а также грузовой автобус. В этом году планируем модернизировать один из тракторов и приобрести еще одну уборочную машину.

Говоря о принципах нашей работы, хотелось бы выделить несколько моментов. С самого начала мы добились, чтобы платежи населения шли напрямую в ресурсоснабжающие организации, минуя расчетный счет управляющей компании. Вообще одно из главных наших преимуществ – тесный личный контакт с людьми, для которых мы работаем. Встречи с жильцами у нас происходят постоянно, а два раза в год мы проводим большие встречи с жителями. Это традиция.

Могу отметить, что сегодня компания успешно справляется со всем комплексом поставленных перед ней задач. Дворы содержатся в образцовой чистоте, ведь это лицо нашей УК, и жители замечают это в первую очередь, даже пишут благодарности. В нынешнем году мы заключили контракты с муниципалитетами на уборку территорий в поселках района и этот дополнительный доход также используется на развитие парка уборочной техники.

– А как решаются проблемы энергосбережения?

– Что касается установки общедомовых приборов учета холодной воды – в настоящее время нам удалось собствен-



М. Ярош

ными силами оборудовать 85% жилых домов, которые мы обслуживаем. Это стало возможным во многом благодаря активной помощи Колпинского водоканала. К сожалению, УК может только предложить жильцам установить счетчики. Тормозит процесс и отсутствие законодательно определенного порядка финансирования этих работ, схемы заключения инвестиционных договоров. Мы, со своей стороны, помогаем жильцам поставить квартирные счетчики воды, часто проводя эти работы бесплатно, а также занимаемся массовой установкой экономичного оборудования для освещения лестничных клеток, например, энергосберегающих ламп.

– Как складывается ситуация с ремонтом кровель?

– Пожалуй, на сегодня это единственная проблема, которую нам сложно решить только собственными силами. Уже вторую зиму подряд мы переживаем аномальные снегопады, резкие перепа-



ды температур, приводящие к массовому образованию наледей на кровлях, образованию сосулек. Объем выпавшего снега нынешней зимой значительно превысил показатели прошлого года. У нас в управлении по большей части находятся малоэтажные дома 40-60-х годов с жесткими металлическими кровлями, в чердачных помещениях которых проходят трубопроводы центрального отопления, а слой теплопароизоляции чердачного перекрытия давно утратил необходимые параметры эксплуатационных качеств, в связи с чем кровли постоянно перегреваются. Это одна из главных проблем в борьбе с наледями и сосулками. При подготовке домов к отопительному сезону мы активно проводили работы по ремонту и восстановлению теплоизоляции трубопроводов отопления за счет средств текущего ремонта, однако этих средств для выполнения всех необходимых мероприятий по обеспечению необходимого температурно-влажностного режима на чердаках, безусловно, недостаточно. Необходимы целевые программы и бюджетное финансирование, ведь подобные работы – дорогостоящие. Ситуация осложняется тем, что нормативные документы обязывают УК не допускать образования наледей и сосулек. Мы регулярно направляем своих людей на очистку крыш, но под весом человека крыши еще больше деформируются, увеличивается количество протечек.

Другая сторона дела – это проведенный несколько лет назад масштабный капитальный ремонт с использованием стальных листов меньшей толщины, чем раньше. Он, конечно, сэкономил средства, но не стоит забывать, что кровля должна обладать такими эксплуатационными качествами как несущая способность и герметичность.

К тому же на некоторых объектах ремонт осуществляли недобросовестные подрядчики, которые так и не выполнили обязательств по гарантийному ремонту кровель. УК и жители таких домов сегодня остаются заложниками некачественно выполненного ремонта. Сейчас существуют проблемы с десятками кровель, которые никаким текущим ремонтом не решишь. Несмотря на то, что УК не являлась заказчиком работ, не вела технадзор и даже не была включена в состав комиссии по приемке работ, жители именно к ней предъявляют иски на сотни тысяч рублей. Мы вынуждены отстаивать свои интересы в суде, ходатайствовать о проведении судебных экспертиз по выявлению некачественно выполненного капитального ремонта.

Есть еще третья сторона – кровли с высоким уровнем физического износа, то есть ветхие.



Состояние кровли после капитального ремонта (пос. Металлострой, ул. Пионерская, д. 6/11)

Кровля должна обладать такими эксплуатационными качествами как несущая способность и герметичность

– Существуют ли пути решения этой проблемы?

– Мы предлагаем жильцам созвать общие собрания и принять решения о проведении капитального ремонта. Как специалист-эксплуатационник, я считаю, что есть необходимость в детальной инвентаризации всего жилого фонда города, с целью выявить потребности в объемах работ и финансировании.

Без таких шагов проблему решить трудно, если вообще возможно. И в данном случае вопрос, кто обслуживает дом, частная или государственная компания, непринципиален. Главное – сделать все, чтобы жильцы не пострадали от чьей-то халатности.

– Учитывая, что ЖКХ в значительной степени зависит от городского бюджета, как складываются у вас отношения с властями?

– Неоднозначно. Чиновникам часто не нравится, когда поднимают острые вопросы. Текущие проблемы помогает решать Общественный совет при губернаторе, а также петербургская Ассоциация управляющих и эксплуатирующих организаций в жилищной сфере. Вообще Ассоциация очень полезна как в обмене опытом между участниками рынка ЖКХ, так и в качестве способа защиты интересов бизнеса. А Общественный совет – это трибуна, с которой можно донести наши насущные проблемы до

городских властей. Решить эти проблемы чаще всего можно только сообща с городской администрацией, поэтому мы открыты для любого диалога и понимаем всю важность сотрудничества.

– В конце прошлого года вы вышли за пределы города и начали работать в Ленинградской области – в городе Кировске. Можно уже говорить о каких-то первых итогах?

– Действительно, наша компания взяла 44 дома города Кировска в управление и два ТСЖ – на техническое обслуживание. Это более 20% городского жилья. В целом ситуация здесь сложнее, чем в Петербурге – выше износ жилого фонда, меньше финансовых возможностей по ремонту. Однако поддержка и помощь в решении возникающих проблем со стороны органов местного самоуправления города и района вдохновляют. Мы, в свою очередь, пытаемся оправдать ожидания и властей и жителей города.



УК «Гарант-Сервис»
Санкт-Петербург, пос. Металлострой,
Школьная ул., д. 12
Тел.: (812) 464-1864, 462-1865