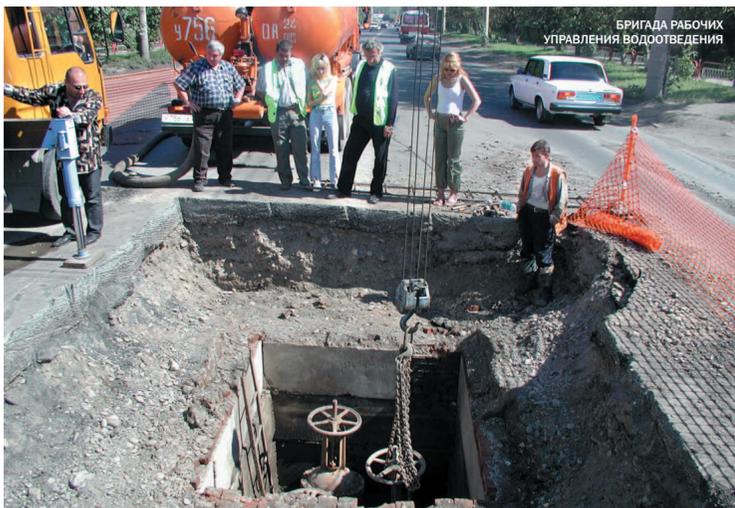


Жилищно-коммунальная стабильность

КрасКом
Общество с ограниченной ответственностью
«Красноярский жилищно-коммунальный комплекс»



БРИГАДА РАБОЧИХ
УПРАВЛЕНИЯ ВОДООТВЕДЕНИЯ

Более трех лет назад в Красноярске была создана первая и пока единственная в России управляющая компания «Красноярский жилищно-коммунальный комплекс» (КрасКом), объединившая водо- и теплоснабжающие предприятия и компании по управлению жилищным фондом. Основными задачами компании стали организация эффективного механизма управления, разумной кадровой политики и мотивирование персонала

Жилищно-коммунальная система в России вплоть до начала нового тысячелетия находилась в состоянии упадка и требовала серьезного реформирования, чем в первую очередь и занялась вновь образованное предприятие. В результате первых лет работы жилищных управляющих компаний кредиторско-дебиторская задолженность за два года была сокращена в три раза. В январе 2005 года это был 1 млрд. рублей, на 1 января 2007 уже 318 млн. рублей, по платежам населения задолженность также снижена почти в три раза.

К концу 2005 года была оптимизирована структура управления «КрасКома». Объединив

два крупных муниципальных предприятия — МУП «Водоканал» и МП «Гортеплоэнерго», ООО «КрасКом» сократило численность персонала почти на 20%.

Предприятие объединяет семь жилищных управляющих компаний, в ведении которых находится большая часть жилых домов города — около пяти тысяч общей площадью 13,5 млн. кв. м. Основными задачами этих организаций являются обеспечение комфортных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание вверенного им в управление общего имущества многоквартирных домов, предоставление качественных коммунальных услуг населению.

На основании конкурсного отбора компании заключают договоры подряда на все виды работ по обслуживанию жилищного фонда. С конца прошлого года подрядные организации работают в режиме разделения функций подрядчика и заказчика. В Красноярске формируется рынок специализированных предприятий, например, по вывозу твердых бытовых отходов и уборке подъездов.

Первые результаты работы управляющих компаний видны и весьма ощутимы. Так, в прошлом году было отремонтировано почти 2,3 тысячи из 14 тысяч подъездов, обслуживающихся у них, что на 83% больше показателей 2005 года. Планируется, что каждый подъезд жилого дома будет ремонтироваться раз в пять лет, как того требует Жилищный кодекс. Стоит отметить, что ремонт некоторых подъездов не проводился никогда.

Финансово-экономические отношения с подрядными организациями строятся на результатах выполненных работ и оплачиваются только за качественное выполнение указанных объемов. Активно работает система штрафов за недобросовестную работу подрядчика, причем эти средства идут на ремонт подъездов, благоустройство дворов, замену внутридомовых систем отопления и т.д.

Благодаря четко сформированной структуре работы удалось побороть извечную проблему неплатежей, задолженностей, невыполнения взаимных обязательств. Такие привычные для жилищно-коммунального комплекса Красноярска и России проблемы, как ветхость жилого фонда, изношенность городской инженерной инфраструктуры, были и остаются. Однако постепенно, благодаря слаженной работе удается их решать. «КрасКом» принял практику составления четких производственных планов на год, за счет чего увеличились объемы работ, улучшились их результаты, а главное, все важные мероприятия и необходимые для их проведения средства находятся под жестким контролем.

Деятельность структурных подразделений и инженерного комплекса ООО «КрасКом» направлена на обеспечение комфортного проживания красноярцев и нормальной работы предприятий. В управлении и эксплуатации компании находятся тысячи километров водопроводных, канализационных, тепловых и электрических сетей. В прошлом году была проведена большая работа на очистных сооружениях города, были полностью заменены водопроводные трубы в Ветлужанке и по ул. Калинина, благоустроены все разрытия прошлой зимы и большая часть оставшихся с прошлых лет. Установка частотно-регулируемых электроприводов насосных агрегатов привела к снижению уровня аварийности на сетях водопровода.

Ни для кого не секрет, что водопроводные сети города значительно изношены. Общий их износ оценивается специалистами на уровне

72%, поэтому объемы их перекладки с каждым годом увеличиваются. Основная часть средств направляется на проведение капитального ремонта, причем объем освоенных средств в прошлом году увеличился почти в пять раз по сравнению с предыдущим. В результате проводимых мероприятий сокращается число аварий. Так, в 2006 году их число уменьшилось на 35% в сравнении с 2004 годом, снижаются энергозатраты на производство и подачу потребителям холодной воды, а также отведение и очистку стоков.

Наличие управляющей компании затрагивает интересы как населения, так и муниципалитета и самой компании. Население радуется за стабильность цен на жилищно-коммунальные услуги и качественное их выполнение, администрация нужна четко функционирующая отрасль, не создающая хлопот, компании — стабильные, закрепленные тарифы, позволяющие планировать инвестиции, а значит, прибыль, которую можно распределить, в том числе и на модернизацию жилищно-коммунальной сферы.

Сегодня есть реальная возможность за счет установки на предприятиях, объектах инфраструктуры специального современного оборудования избежать нерациональных затрат, получить существенную экономию электроэнергии, ликвидировать необоснованные потери воды.

В Красноярске чуть более 90% населения исправно платят за жилье. Существовавшая ранее схема, при которой было неизвестно, сколько денег поступило от населения и как они потрачены, ушла в прошлое. «КрасКом», объединив жилищные управляющие компании, имеет возможность контролировать полученные средства.

Полная картина состояния жилищного фонда Красноярска, полученная в результате проведения его инвентаризации, позволила приступить к организации и проведению собраний собственников жилья, где принимается решение о выборе способа управления. Жители получили полную информацию о необходимости выбора, и многие из них уже заключили договоры на эксплуатацию своего жилья.

Что касается притока кадров, то нельзя не сказать о том, что жилищно-коммунальная отрасль никогда не была престижной в части профессиональной. Всегда существовала острая нехватка специалистов среднего звена, поскольку их труд оплачивался на достаточно низком уровне.

Сегодня благодаря управленческой политике «КрасКома» проблема текучести кадров практически не стоит перед компанией. Численность работников за год уменьшилась на тысячу человек, притом, что объемы работ на порядок возросли. Средняя заработная плата персонала пусть не намного, но ежегодно растет, за счет чего удается повысить квалификацию и производственную дисциплину кадров от рабочих до ИТР. Конечно, говорить о существенном улучшении пока преждевременно, но

сотрудники компании, несомненно, заслуживают доверия.

Реформа жилищно-коммунальной отрасли — это не только новые законы, новые технологии и принципы управления, но смена менталитета специалистов и населения в целом. Здоровая конкуренция в сфере ЖКХ, обучение и мотивация сотрудников — вот аспекты, за счет которых в ближайшем будущем удастся решить проблему кадрового голода.

Стоит отметить, что, по мнению красноярских специалистов, будущее отрасли за крупными жилищными компаниями. Товарищества собственников жилья и кондоминиумы, эксплуатирующие небольшое количество жилой площади, приемлемы для нового жилья. По мере старения дома его эксплуатация требует увеличения затрат на капитальный ремонт и как следствие роста тарифов за услуги. Бизнес в ЖКХ никогда не будет убыточным, более того, он стабилен, потому что спрос на коммунальные услуги будет только расти по мере развития отрасли.

В перспективе у компании «КрасКом» — растущие возможности, у жилищно-коммунального хозяйства города — надежное будущее. В ближайших планах компании — основательная перекладка водопроводных сетей, курс на энергосбережение, снижение аварийности. Все эти цели будут достигнуты за счет грамотной политики руководства, четкого планирования работ и контроля финансов. Благодаря чему гарантированы и развитие компании, и стабильная бесперебойная работа жилищно-коммунальной отрасли. ■



СКУЛЬПТУРНАЯ КОМПОЗИЦИЯ «ДЯДЯ ЯША И СТАЖЕР»