

# Управление с душой

**Директор ООО «Управляющая жилищная компания» Михаил КАМЕНСКИЙ рассказал, почему его организации доверяют более 9 тыс. жителей**

— Михаил Андреевич, как давно ООО «УК «ТЖК» работает на рынке жилищно-коммунальных услуг города?

— ООО «Управляющая жилищная компания» начала свою деятельность в 2009 году.

И более четырех лет успешно справляется с возложенными на нее обязанностями. Основной задачей предприятия является содержание домов, сооружений и придомовой территории.

На балансе УК находится 24 жилых дома общей площадью 318 тыс. кв. м. В основном это жилые дома микрорайона «Радужный», построенного три года назад, новостройки на улицах Хромова, Луначарского, а также дома в Мамулино-2. Этот благоустроенный жилой фонд составляет значительный процент от всего благоустроенного жилого фонда Твери. Все дома оборудованы центральным отоплением, горячей водой, подведена вся необходимая коммуникация. Дома, находящиеся на балансе УК, делаются лишь по годам постройки.

— Какие услуги предоставляет ООО «УК «ТЖК»?

— Перечень очень большой. Мы обеспечиваем надлежащее содержание общего имущества многоквартирных домов, организуем управление жилым комплексом, готовим пакеты документов для заключения договоров с ресурсоснабжающими организациями, заключаем эксплуатационные договоры на обслуживание, участвуем в передаче квартир жильцам, организуем проведение общих собраний собственников помещений.

В настоящее время ООО «Управляющая жилищная компания» осуществляет управление на основании договоров управления многоквартирными домами. Все услуги управляющая компания в силах предоставить либо сама, либо при помощи привлеченных специалистов.

Для выполнения этих задач в компании функционируют инженерно-техническая служба, расчетно-финансовый



и юридический отделы, аварийно-диспетчерская служба, имеется собственный транспорт, необходимое оборудование и инструменты. Обслуживающий персонал: сантехники, плотники, электрики, дворники, уборщицы. Компания своими силами и за счет собственных средств вы-

много факторов: погода, жители, ветер, да что угодно. Вы зашли в подъезд, нажали кнопку лифта, у лифта пошел износ. Так вот, управляющая компания — это тот инструмент, который противодействует негативному влиянию всех факторов. Управляющая компания должна отремонтировать

районе Мамулино были открыты новые детские площадки. Известно, что у застройщиков есть определенный лимит на количество площадок, но поскольку в наших новостройках проживает много молодых семей, они не вмещают всех малышей двора. По просьбе жителей мы оборудовали дополнительные детские площадки.

Строго следим за чистотой во дворах и подъездах, не допускаем проблем с водо- и теплоснабжением. Совместно с ресурсоснабжающими организациями была разработана программа по подготовке жилого фонда к работе в отопительный период 2013-2014 годов. Все дома, находящиеся в ведении ООО «Управляющая жилищная компания» вошли в отопительный сезон в срок и без аварийных ситуаций. На данный момент ведется круглосуточное дежурство специалистами компании, принимаются запросы от жильцов для недопущения

споров. — Что вызывает наибольшую озабоченность у вас как у руководителя? — Отдельной проблемой можно назвать нарастающую задолженность. Сейчас мы реально получаем меньше денег, чем выставлено в актах выполненных работ. Многие жители не производят своевременной оплаты, а выполнения услуг жильцы требуют в полном объеме. От несвоевременной оплаты таких жильцов страдают те, кто платит за услуги в полном объеме. Ведь управляющая компания обязана рассчитываться с постав-

щиками энергоресурсов и другими организациями вовремя. Из-за этого страдает платежная дисциплина компании.

— Каковы ваши планы на будущее?

— Планируется создать парковки и установить камеры видеонаблюдения. Наши жители хотят, чтобы во дворах на проезжей части была нанесена разметка. Это поможет людям ориентироваться, как лучше припарковать автомобиль. Потому что места не хватает, а некоторые водители так паркуются, что можно было бы уместить две машины, а стоит одна.

В рамках выполнения мероприятий по энергосбережению хотим реализовать проект модернизации освещения мест общего пользования с установкой энергосберегающего оборудования.

Установка датчиков движения на лестничных площадках, датчиков день/ночь обеспечила своевременное включение и отключение освещения подъезда, в целом это позволило уменьшить количество потребления электроэнергии.

Сейчас мы занимаемся устройством зимнего катка, где смогут проводить свободное время жители наших микрорайонов. Будущим летом организуем футбольную площадку.

— В чем же ваше принципиальное отличие от других управляющих компаний города?

— На мой взгляд, добросовестная управляющая компания отличается от недобросовестной только тем, насколько она выполняет свои обязательства перед заказчиками. Соответственно, все остальное — следствие. Если вы выполняете свои обязательства, у вас и дома в управлении прибавляются, и хорошая репутация вместе с положительными отзывами появляется. Всех жильцов интересуют только два основных параметра в работе любой компании — надежность управляющей компании и содержание домов. Когда мы показываем и рассказываем, как расходуются деньги, как разные дома могут эксплуатироваться по минимальным стандартам, тогда люди видят конкретные результаты нашей работы.

Мы вкладываем всю душу в свое дело, и оно будет обязательно иметь успех!

**Михаил Каменский: «Когда мы показываем и рассказываем, как расходуются деньги, как разные дома могут эксплуатироваться по минимальным стандартам, тогда люди видят конкретные результаты нашей работы».**

полняет текущие ремонты, приобретает оргтехнику, спецодежду.

— Существуют ли определенные требования, которым должны соответствовать управляющие компании?

— На сегодняшний день, в принципе, все управляющие компании — это юридические лица. Кроме всего прочего, согласно Жилищному кодексу, управляющая компания должна быть выбрана собственниками многоквартирного дома на общем собрании собственников. Затем жильцы озвучивают управляющей компании свои критерии, которые она обязуется исполнять. Наша же основная задача сегодня, как действующей и работающей управляющей компании, — создать эти критерии. На мой взгляд, любая управляющая компания заинтересована в том, чтобы договориться со своими клиентами, определить правила совместной работы.

Мы обязаны предоставлять жителям безаварийные и комфортные условия проживания. Дом — это открытая система, на которую влияет очень

лифт, убрать подъезд, восстановить стекло, обеспечить подачу коммунальных ресурсов в дом. Управляющая компания — элемент, который противодействует разрушению дома.

— Что было сделано ООО «Управляющая жилищная компания» за последний год для улучшения качества жизни на обслуживаемой территории?

— Привести в порядок придомовую территорию, облагородить ее, решить вопросы обеспечения жизнедеятельности жителей — все это решала наша компания. Развитие инфраструктуры районов также в сфере нашей деятельности.

С каждым годом мы делаем наши микрорайоны ярче — озеленение дворов, уход за газонами, посадка деревьев, обустройство клумб. Для этого мы закупаем все необходимое, проводим субботники. Кроме этого, убеждаем собственников коммерческих объектов заниматься озеленением территории.

Во дворах между домами №№4, 6 и 8 по улице Степана Горобца в микрор-