

В МИРЕ ЖЕСТКОЙ КОНКУРЕНЦИИ НАШИМ КЛИЕНТАМ - ПРЕФЕРЕНЦИИ

Юлия Максименко

Условия экономико-правовой борьбы в почти мужском бизнесе - в сфере ЖКХ непростые, но милые женщины органично вошли в рынок и пасовать перед сильным противником не намерены

Начнём с объявления. "В Арбитражном суде Приморского края рассматривается дело по факту подделки документов о выборе управляющей компании "Зеленый квартал". Рекомендуются жителям не производить оплату квитанций до вынесения судебного решения". Подпись "Арбитражный суд". Подобные объявления стали появляться на подъездах домов, собственники помещений в которых либо уже перешли в компанию "Зеленый квартал", либо выражают открытое намерение сделать это в ближайшее время. Автор столь безграмотного по смыслу и логике объявления не известен, но достоверно удалось выяснить лишь то, что Приморский арбитражный суд никакого отношения к выявлению "факта подделки документов" не имеет и судебных процессов в отношении ООО "Зеленый квартал" в суде не ведется. И совершенно непонятно, кто и зачем "рекомендует" жителям не производить оплату квитанций. Кстати говоря, хотелось бы поточнее узнать - каких именно?

В предыдущем номере газеты "Выбор" за 5 апреля в статье "Дом для нас - не просто стены" было сказано, что учредителем "Зеленого квартала" является Виктор Косенко. После претензии настоящих руководителей компании к редакции выяснилось, что её учредили - Ольга Рагулина, Анна Потанина, Юлия Зайкина и Андрей Фурман. С этого и началось моё с ними знакомство.

МЕЧТА УПРАВДОМА

Сначала позволю себе помечтать. Шестидесятиквартирный дом сияет на солнце красивой и очень надежной скатной крышей, в стенах нет ни одной трещины, в подвале все инженерные коммуникации в идеальном порядке и чистоте, в подъездах - красота, комфорт, экзотическая зелень, вертикальные аквариумы, веселое пение красивых птичек. Жильцы дома и их друзья каждый вечер встречаются в сухом и уютном подвале, оборудованном под спорткомплекс, - одни на играх в футбол или волейбол, другие - в тренажерном зале, третьи - в жаркой и уютной сауне. Добрые и дружелюбные друг к другу жители дома на днях дружно и весело отметили 60-летие своего каменного любимца.

Управдом Сан Саных, сияя от счастья, торжественно произносит: "Стыдно и больно вспоминать, каким неухоженным и сиротливо заброшенным был наш дом всего каких-то 10-15 лет назад. Да и сама психологическая аура дома была неблагоприятной - соседи не понимали друг друга, взрослые часто ссорились и иногда дрались с инспекторами из-за ОДН, а дети, глядя на родителей, организовывали бесконечные подлости своим сверстникам и даже старшим. Управляющая компания "Широкий проспект" взя-

ла наш дом в управление 5 лет назад. Вместе мы сделали то, чем с удовольствием пользуемся последние три года. Спасибо всем нам за участие, благодаря которому мы вместе смогли изменить жизнь к лучшему - и в техническом состоянии дома, и в дружеских отношениях друг к другу. С юбилеем, наш прекрасный дом! Молодей и преображайся год от года!".

ПЕРВЫЕ ШАЖКИ К ЦЕЛИ

Думаете, это утопия? В Уссурийске уже есть конкретный многоквартирный дом, жители которого совместно со своей управляющей компанией организовали в подвале спортивно-оздоровительный комплекс и по вечерам с удовольствием организуют в подземелье "сходки". А чистые, украшенные зеленью подъезды есть во многих домах нашего города. Так что нарисованная мечта - не слишком далекая реальность. При условии, конечно, что собственники с нанимателями смогут выстроить искренние и доверительные отношения со своей



всю необходимую документацию у предыдущей управляющей компании. А это, согласно постановлению Госстроя № 170 от 27.09.2003 года, довольно внушительный перечень. В него входят: план участка со зданиями и сооружениями, проектно-сметная документация на необхо-

димые работы, акты приемки МКД от строителей и акты приемки различных ремонтных работ, внутридомовые схемы инженерных сетей, отчеты о проделанных работах за предыдущие годы.

Пока, к сожалению, мы не можем получить необходимых данных от предыдущей УК, - добавляет Ольга Рагулина. - Думаю, это дело времени. Однако, проведя техническое обследование дома и составив необходимый акт, мы уже можем планировать текущие

работы на ближайшее время. Знакомим собственников с полученными результатами и вместе с ними начинаем движение с приоритетов - самых главных, самых "болевых" точек многоквартирного дома. Планируем объемы, вводим их в перечень и тариф, утверждаем на общедомовом собрании собственников и приступаем к самим работам. Кстати, особо мы относимся к отчетности перед собственниками. Сметы и акты выполненных работ на текущие работы желаем сразу после завершения мероприятия, отчетность по содержанию МКД - один раз в квартал.

Хорошо еще и то, что УК "Зеленый квартал" набирает рабочих - уборщиц, дворников, электриков, сантехников - непосредственно в штат. Отсутствие подрядных организаций существенно сокращает управленческие расходы и, соответственно, уменьшает тариф. Правда, на специальные работы - ремонт кровли или фасадов, массовую замену инженерных сетей, серьезные работы на фундаментах и т.д. - управляющая компания все-таки будет нанимать сторонних специалистов. Но все сметы, условия ремонта, алгоритм приема работ, варианты гарантий будут оговариваться заранее - исключительно в интересах собственников.

БОНУСЫ ДЛЯ КЛИЕНТОВ

Это ноу-хау управляющей компании "Зеленый квартал". Ни одна другая УК в Артеме ничего подобного никогда не практиковала. Всем домам, которые приходят под управление УК, "зеленые" предусматривают подарок - бесплатное выполнение небольших объемов работ на сумму 20-30 тысяч рублей. Так, дому на ул. 1-й Рабочей, 33 УК подарила согласованные с активистами дома задвижки и фитинги (оказалось, что это кричащая проблема; устранили проблему, и подвал стал заметно суше), МКД на ул. 2-й Рабочей, 32 получил в подарок вклад в пределах 30 тыс. руб. на утепление фасада на торцах (остальная сумма - в счет тарифа), дома на Ангарской, 5 и 1-й Рабочей, 64 - бесплатные почтовые ящики. Подарочные пластиковые окна на один подъезд устанавливаются на домах на ул. Фрунзе, 71 и 2-й Рабочей, 4 (в остальных подъездах - в счет тарифа), частичная замена электрики и завоз земли на клумбы - таков бонус для дома на ул. Фрунзе, 46.

Более 20 домов присматриваются к работе новой УК "Зеленый квартал" и планируют тоже входить в



компанию под управление. Женский коллектив гарантирует, что бонусы получают все, кто придет к ним. И сегодня это нормальная общероссийская практика.

"ВАШ ДОМ ОСОБЕННЫЙ"

Таков сегодня слоган ООО "Зеленый квартал". Опытные управленцы компании (все специалисты

с высшим специальным образованием, в сфере ЖКХ работают 4 года и более) держат в арсенале множество интересных идей для своих клиентов. Вот лишь несколько перспективных мыслей из огромной оboймы потенциальных предложений. Первое, что сразу же в голову приходит, - постучаться в квартиру жильцам с предложением оказать ремонтные услуги. Наверняка у половины из них что-то сломано, где-то подсыпается или подтекает. Причем, исправить поломку самостоятельно или обратиться в фирму за мастером - просто руки не доходят.

При этом, как в старые советские времена, "пойти в ЖЭУ" многим уже просто не приходит в голову. Получается парадокс: в ходе управления многоквартирным домом УК годами обслуживают тот же подъезд, а в квартиру почему-то не входят. Ни для кого не секрет, что качество работы, зачастую выполняемых приехавшими издалека гастарбайтерами, а не всем известным во дворе мастером дядей Васей, оставляет желать лучшего.

А затем - возможности не ограничены. Различные евро- и элитремонт, установка кондиционеров и сплит-систем. Жильцам очень удобна "шаговая доступность" родных мастеров, а УК - существенная прибавка в обороте. Дальше - больше. Почему бы в ходе управления многоквартирным домом не предложить жильцам и такую услугу, как уборка квартир после вечеринки и дней рождения? Занимается ведь ЖКХ уборкой подъездов.

Теоретически управляющие компании в ходе управления многоквартирными домами в зависимости от объема обслуживаемых площадей могут предоставлять жильцам и целый ряд жилищно-бытовых услуг: установку дверей, замков, домофонов; страхование жилья; доставку в дом чистой питьевой воды и т.д.

Одним словом, творчески мыслящие управленцы в ЖКХ могут развернуть неукротимую кипучую деятельность во множестве направлений. Мы еще не говорили об использовании арендных платежей от сдачи в наем фасадов под рекламу, а подвалов - под малый бизнес. А еще не говорили... Много о чем не говорили. Правильно организовав людей, УК может одним обеспечить качественную услугу, а другим - достойный заработок.

УК "Зеленый квартал" намерена развернуться очень быстро и стать

настоящим уважаемым другом для собственника-нанимателя. При условии, конечно, что вся отчетность будет прозрачна, а возражения у собственников по сомнительным сметам-расчетам исчезнут раз и навсегда. И тогда, бесспорно, сбудется мечта управдома.

А в мире жестокой конкуренции от клиентов точно пойдут одни лишь предпочтения.

ООО "ЗЕЛЕНЫЙ КВАРТАЛ":
г. Артем, ул. Кирова, 2,
тел./факс 8 (42337) 3-77-77.

Приглашаем к сотрудничеству советы домов.

На правах рекламы.