

КРЕМЕНЧУК

Ефективна робота управляючих компаній з обслуговування житлового фонду як приклад державно-приватного партнерства

Передумови

Практично у всіх європейських державах управлінням і утриманням житла займаються приватні управляючі компанії або товариства. В нашій країні цей досвід лише починає запроваджуватися. У числі перших в Україні у Кременчуці було створено приватні управляючі компанії - ТОВ «Житлорембудсервіс», «Добробит» та «Перспектива».

Варто зазначити, що у Кременчуці реформи у галузі житлово-комунального господарства розпочалися ще задовго до створення управляючих компаній. Спочатку були укрупнені житлово-експлуатаційні підприємства, зокрема, 16 невеликих КГЖЕПів об'єдналися у п'ять, а потім - у два великі підприємства «Автозаводське» та «Крюківське». Така реорганізація дала можливість зменшити апарат управління ЖЕПів та зібрати в «одних руках» техніку, з метою її більш ефективного та інтенсивного використання.

Практика

Приватні управляючі компанії – ТОВ «Житлорембудсервіс», «Добробит» та «Перспек-

тива» – почали працювати у житлово-комунальній сфері міста із 2008 року після того, як перемогли у конкурсі на управління житловим фондом. Тоді ж керівники цих компаній уклали з міською радою договори про надання послуг з управління житловим фондом комунальної власності міста Кременчука. Відповідно до договорів приватні підприємства взяли на себе зобов'язання здійснювати кваліфіковане управління та обслуговування об'єктів міського житлового фонду, проводити на них різні види поточних ремонтів, утримувати у належному санітарному стані прибудинкові території тощо.

Оголошуючи конкурс на визначення компаній з управління житловим фондом, міська влада виставила серед головних умов роботу у межах затверджених тарифів.

Сьогодні всі кошти, які сплачують мешканці за експлуатаційні витрати житлового фонду, отримують управляючі компанії. Вони ж визначають об'єми робіт, які необхідно виконати на тому чи іншому будинку, а також виконавців цих послуг. ТОВ «Житлорембудсервіс», «Добробит» і





«Перспектива» обирають підрядників, які якісніше, але за менші кошти виконують роботи з ремонту житла, прибирання прибудинкових територій та інше. Крім комунальних житлово-експлуатаційних організацій, бажання отримати замовлення від управителя на обслуговування комунальних будинків висловлюють й приватні організації. Отже, ринок обслуговування та ремонту житла поповнився новими підрядниками, а конкуренція між ними стала запорукою реального поліпшення стану житлового фонду. Тепер приватним управляючим підприємствам не потрібно, як раніше КГЖЕПам, тримати великий штат працівників, а зекономлені кошти можна направити на придбання нової техніки або збільшення об'ємів робіт.

Управляючі компанії впровадили диференційований облік витрат на кожний житловий будинок. Це дає змогу формувати звітну документацію про собівартість утримання окремого будинку та житлового фонду в цілому, надавати оперативну інформацію про стан житлового фонду за будь-який період, забезпечувати прозорість проведення аудиту та контролю діяльності компанії з управління експлуатацією житлових будинків.

Слід окремо зазначити, що за останні два роки міській владі Кременчука вдалося значно покращити якість обслуговування житла та надання комунальних послуг мешканцям міста. За ініціативи міського голови О. Баба-

єва з компаніями ТОВ «Житлорембудсервіс», «Добробит» та «Перспектива» були підписані додаткові угоди, якими передбачено зобов'язання за рахунок власних внутрішніх інвестицій виконувати додаткові функції, зокрема, капітально ремонтувати дахи, проводити заміну внутрішньобудинкових мереж, електрощитових, вичищати підвальні приміщення, благоустроювати внутрішньоквартальні території. Разом з тим змінилися вимоги і до якості проведення робіт на об'єктах житлового фонду міста. Після завершення всі роботи приймаються спеціальною комісією, до складу якої входять представники УЖКГ міста, технагляду та працівники підрядних організацій.



Результати

У Кременчуці упродовж 2010-2012 років вдалося вирішити питання протікаючих дахів. Якщо кілька років тому після дощу жителі міста масово скаржилися на затоплення квартир, то нині такі скарги поодинокі.



Міська влада активно залучає управляючі компанії й до вирішення інших нагальних завдань у сфері житлово-комунального господарства.

Наприклад, у 2011 році за рахунок міського бюджету, а також коштів управляючих компаній було капітально відремонтовано 86 дахів багатоповерхівок, у 2012 році – 70.

Відповідно до додаткових угод за власний рахунок ТОВ «Добробит» капітально відремонтувало 11 дахів багатоповерхових будинків. Водночас, завдяки власним фінансовим резервам товари-



ства його працівники провели капітальний ремонт внутрішньобудинкових інженерних мереж на п'яти об'єктах житлового фонду, влаштували зворотній трубопровід у п'яти багатоповерхівках, виконали інші роботи.

Від початку своєї діяльності ТОВ «Житлорембудсервіс» також виконало чималий обсяг робіт. Лише за 2012 рік було капітально відремонтовано 25 покрівель. За інформацією управляючої компанії, станом на кінець минулого року залишилося відремонтувати дахи 13% багатоповерхових будинків, що вона обслуговує. Окрім того, з 2008 року на умовах спільного фінансування на об'єктах свого житлового фонду ТОВ «Житлорембудсервіс» замінило: 19% трубопроводів водовідведення, 34% трубопроводів холодного та 33% гарячого водопостачання, на інженерних мережах замінено 38% засувки та 28% вентилів тощо.

У 2013 році у Кременчуці робота приватних обслуговуючих компаній щодо приведення до належного технічно-експлуатаційного стану житла продовжується.



Інформація для контактів
Кременчуцька міська рада
пл. Перемоги, 2
м. Кременчук, Полтавська область,
тел: 536-73 00 34, факс: 73 00 54
ел. пошта: gor@kremen.mvk.pl.ua