



Префектура Восточного административного округа города Москвы

ГРАМОТА

III место

награждается

**УК ОАО «РЭУ-22 района
«ИЗМАЙЛОВО»**

**победитель открытого конкурса
«КВАРТИРА НАЧИНАЕТСЯ С ...» в номинации
«Лучший подъезд»**

Председатель комиссии,
Заместитель префекта
Восточного
административного округа
города Москвы

А.П. Аксенов

г. Москва, 2012 г.



Префектура Восточного административного округа города Москвы

ГРАМОТА

II место

награждается

**УК ОАО "РЭУ №22 района
Измайлово»**

победитель открытого конкурса
«КВАРТИРА НАЧИНАЕТСЯ С ...» в номинации
«Образцовая консьержка»

Председатель комиссии,
Заместитель префекта
Восточного
административного округа
города Москвы

А.П. Аксенов

г. Москва, 2012 г.

Главное — доверие жителей



Москвичи все требовательнее подходят к оценке деятельности предприятий жилищно-коммунальной сферы. Право выбора управляющих компаний дает жителям реальный рычаг воздействия, активно стимулирующий развитие отрасли. Общественный рейтинг всегда обоснован и достоверен, и завоевать его непросто. Это точно знает генеральный директор ОАО «РЭУ-22 района

Измайлово» Сергей Черноков, стоявший у истоков создания одной из первых хозрасчетных ремонтно-эксплуатационных управлений столицы. Начиная с 1990 г. РЭУ-22 была эксплуатирующей организацией, а с 2010 г. стала еще и управляющей компанией. За прошедшие годы накоплен богатейший опыт, давший шанс частному предприятию выстоять во время многочисленных структурных преобразований в отрасли.



Холл жилого дома (Нижняя Первомайская ул., 7).

Казалось бы, частные события произошли в районе Измайлово, но они определяют общую тенденцию. Пользуясь «административным рычагом», конкурирующая управляющая компания попыталась в обход правил взять в управление жилые дома, которые успешно обслуживает ОАО «РЭУ-22». На защиту собственных интересов и своей управляющей компании поднялись собственники, среди которых не было равнодушных. Обращаясь в административные органы, они заявляли, что полностью удовлетворены работой управляющей компании, которая привела все дома в порядок и поддерживает их в надлежащем состоянии. Началась напряженная и нелегкая борьба, которая продолжается до сих пор. Жители пока не получили

ответы на свои обращения, но не намерены отступать.

- Мы поддержали в трудной ситуации управляющую компанию, работающую качественно и добросовестно. Наша типовая пятиэтажка старой застройки приведена в порядок, что позволило дому занять в 2012 г. 2-е место в окружном конкурсе, - говорит Фируза Алейникова, член общественного Совета дома 13, корп. 2 по 9-й Парковой улице.

Эту тему поддержала Валерия Моисеевна Бершадская (актив дома, ул. 6-я Парковая, д. 17). Она рассказала, как жители объединились, чтобы отстоять свое право на выбор управляющей компании, которой они полностью доверяют.

- В настоящее время нас устраивает компания РЭУ-22, которая управляет нашим до-

мом и эксплуатирует его. В апреле этого года не только нашему дому, но еще 10 жилым домам пытались силой навязать другую управляющую компанию. Актив и Советы МКД провели опросы жителей по поводу смены управляющей компании, и собственники единогласно выразили доверие своей УК. Мы живем в правовом государстве и считаем, что все обязаны соблюдать законы. Жилищный кодекс предоставляет собственникам жилых помещений право выбора управляющей компании, но нам пытались навязать решение о ее смене, а это недопустимо. Мы знаем свои права и готовы их отстаивать, - подчеркнула она.

ОАО «РЭУ-22 района Измайлово» занимается управлением и эксплуатацией 46 многоквартирных жилых домов, постоянно совершенствуя свою деятельность.

- В понятие комфортного проживания входит много составляющих: вывоз мусора, безотказная работа лифтового хозяйства, надежное дымоудаление, качественный ремонт кровли и многое другое. У нас налажен четкий график работы технических служб, обслуживающих жилые дома. Помогает многолетний опыт работы в качестве подрядной организации, занимающейся капремонтом, благоустройством и имеющей собственную производственную базу, - говорит Сергей Черноков.

Компания нацелена на инновационную деятельность. Каждый специалист понимает, что в напряженной конкуренции преимуществом обладает тот, чья работа экономичнее. Сергей Семенович предлагает создать окружной технический центр по эксплуатации жилого фонда. Есть предприятия, которые имеют собственные, проверенные на практике достижения. И техцентр может стать инкубатором передовых отраслевых технологий.

Немало достижений и у специалистов РЭУ-22. Так,



Холл жилого дома (Верхняя Первомайская ул., 39).

в 2006 г. было запатентовано и внедрено оригинальное изобретение по созданию оптимального температурно-влажностного режима на металлической кровле домов. Это очень актуально, потому что в российском климате зимой бывает до 50 оттепелей, а когда крыша обледенеет - жди протечек. Издавна было принято обустраивать дома так, чтобы разница температур внутри чердака и снаружи была минимальной. Сегодня норматив составляет 4° С, и при его соблюдении на кровле не образуются наледь и сосульки. Нормы и правила технической эксплуатации зданий включают создание ТВР, что обеспечивает сохранность кровли. Система была установлена в 8 жилых домах и за время эксплуатации показала отличные результаты.

- Должное качество эксплуатации домов дает ощутимый результат. Жилой фонд, который обслуживает наша компания, относится к старой застройке, тем не менее работающая безотказно система температурно-влажностного режима позволяет содержать его в хорошем состоянии, без протечек. Сохранность кровель радует управляющую организацию и, конечно же, жителей. Фасады домов с ТВР опрятные, чистые, на них не увидишь подтеков. К каждой кровле мы подходим индивидуально, с учетом ее расположения, зоны ветрового по-

тока, состояния стропильной системы. И сегодня жилищная инспекция поддерживает повсеместное внедрение ТВР, - поясняет Сергей Черноков.

Этот метод важен еще и по другой причине. В домах, где не создан правильный ТВР, на внутренней поверхности железа образуется конденсат, пропитывающий несущие конструкции здания, которые постепенно приходили в негодность. Поэтому каждый год весной квартиры заливало и приходилось вести перманентный ремонт. А с обеспечением ТВР выход бригад на кровли для их очистки и ремонта уменьшился на 90% и протечек не стало.

Управляющая компания уделяет большое внимание энергосбережению. В 2010 г. творческий коллектив ОАО «РЭУ-22» в сотрудничестве с ЗАО «Трасском» стал победителем окружного конкурса «Энергосберегающий проект ВАО города Москвы-2010» в номинации «Энергосбережение в жилищном фонде». Была разработана комплексная автоматизированная система сбора информации от приборов учета тепло-, водоснабжения, позволяющая регистрировать и передавать данные о количестве и качестве поставляемой тепловой энергии. Это очень актуально в связи с утвержденным планом по созданию городской системы учета потребления энергоресурсов.

Цель проекта - сделать программу энергосбережения наглядной, понятной и доступной, демонстрирующей преимущества энергоэффективных технологий. Предлагается организовать постоянный контроль и мониторинг расхода ресурсов с помощью автоматизированной системы контроля и учета (АСКУ). Она позволяет получать данные с приборов учета не только ежедневно, но даже в течение каждого часа, одновременно отслеживая причины сверхнормативного потребления электричества. Благодаря ее внедрению жители могут целенаправленно экономить свои средства, оценивая эффективность каждого энергосберегающего мероприятия.

- Мы исходили из того, что нужна недорогая, простая в обслуживании, надежная и функциональная система сбора информации для бытовых потребителей. Наша система отличается тем, что позволяет осуществлять контроль потребления тепла и воды непосредственно в месте нахождения данной установки. Также прибор может передавать данные через локальные сети интернета или посредством GSM-модем, что значительно сокращает время снятия показаний со счетчиков. Компьютерная программа диспетчеризации приборов учета, разработанная совместно с московским предприятием «Трасском», позволяет на графике наглядно увидеть эффект внедрения каждого энергосберегающего мероприятия, - комментирует директор.

Сергей Семенович Черноков считает, что уборка дворовых территорий требует грамотного и даже научно обоснованного подхода. В 2011 г. им разработана и запатентована авторская методика технологии уборки дворов, основанная на объективных данных метеосводки и названная «Автоматизированная система управления уборочными процессами». Система включает метеопост



Холл жилого дома (6-я Парковая ул., 9).

и центр обработки информации. На посту фиксируются температура, относительная влажность и давление воздуха, направление и скорость ветра, облачность и количество осадков, а Центр обработки информации определяет, когда необходимо выводить уборочную технику и выходить рабочим. Данное изобретение позволяет точно определять время уборки территории, а имеющаяся в распоряжении РЭУ-22 портативная метеостанция обеспечивает своевременный прогноз оледенения. Оказывается, стоит лишь учесть метеорологические факторы, способствующие образованию льда, и вовремя убрать с дорог снег - и можно жить спокойно. Дороги не оледенеют, не придется применять для их очистки ручной труд или использовать реагенты. По мнению изобретателя, целесообразно было бы создать районную метеостанцию и включить ее в городскую систему мониторинга.

В распоряжении РЭУ-22 есть своя техника для уборки территории, что в сочетании с авторской методикой С. С. Чернокова дает отличный результат, который неоднократно был отмечен префектурой, присуждавшей организации первые места в окружных конкурсах.

Состояние подъездов жилых домов - это, пожалуй, самый наглядный показатель деятельности управляющей компании. План по их ремонту РЭУ-22 четко выполняется, и управляющей компанией уже приведены в порядок

все подъезды. В 2012 г. она стала одним из победителей окружного открытого конкурса «Квартира начинается с...», заняв 2-е место в номинации «Образцовая консьержка» и 3-е место в номинации «Лучший подъезд». Подъезды в жилых домах, которые обслуживает РЭУ-22, с полным основанием можно назвать продолжением ухоженной квартиры. Это уютные и даже изящные меблированные холлы, украшенные цветами и картинами, настенной плиткой с видами Венеции.

- В 2010 г. наша организация стала выполнять функции управляющей компании и сразу же обратила внимание на состояние подъездов. Безусловно, управление общедомовой собственностью предполагает взаимодействие с населением и строгий учет ресурсов. Мы находим средства для качественного ремонта, все детали которого согласованы с жителями, - делится опытом Сергей Черноков.

В процессе творческой работы рождаются интересные и нестандартные предложения. Практика товарищеского взаимодействия с ответственностью многоквартирных жилых домов подсказала вариант возможного сотрудничества. Советы МЖД могут стать обладателями акций и тогда получают возможность не только контролировать работу управляющей компании, но и участвовать в формировании бюджета. Сейчас такая схема взаимодействия разрабатывается, и у нее большие перспективы.

Татьяна ТЕБЕНИХИНА.