

УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ «КРЕДИТУЮТСЯ» У ЖИТЕЛЕЙ

ЧАСТНЫЕ УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ ДЕЛАЮТ СТАВКИ НА ПРЕВЕНТИВНОЕ ОБСЛУЖИВАНИЕ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА, ПСИХОЛОГИЧЕСКИЙ КОМФОРТ СОБСТВЕННИКОВ КВАРТИР И УПРАВЛЕНЧЕСКИЙ УЧЕТ. ПРОГРЕССИВНЫЕ БИЗНЕС-ТЕХНОЛОГИИ ПОЗВОЛЯЮТ ПРИВОДИТЬ В ПОРЯДОК ДОМА И СНИЖАЮТ СОЦИАЛЬНУЮ НАПРЯЖЕННОСТЬ, ВЫЗВАННУЮ РЕФОРМИРОВАНИЕМ ЖКХ.

Генеральный директор УК «Гарант-Сервис»
Марина Ярош



Мы беседуем с генеральным директором УК «Гарант-Сервис» Мариной Ярош.

– Марина Валентиновна, ваша компания, хоть и молодая, но судя по достигнутым успехам, энергичная. Что является главным стимулом для развития?

– «Гарант-Сервис» – управляющая компания со 100% частным капиталом, учредителями выступают два предпринимателя. Они занимаются строительством, и в сложившихся экономических условиях такая диверсификация бизнеса оказалась разумным шагом. Вся наша команда понимает, что управление жилищным фондом – это пожизненный бизнес, от которого зависит и наше настоящее, и наше будущее, и, возможно, будущее наших детей. Это и является главным стимулом в работе.

Каждый из нас стремится выполнить свое дело безупречно, чтобы заслужить кредит доверия у жителей и оправдать возложенные на нас надежды. Если собственникам квартир в наших домах будет хорошо с УК «Гарант-Сервис», то они останутся с компанией на долгие годы.

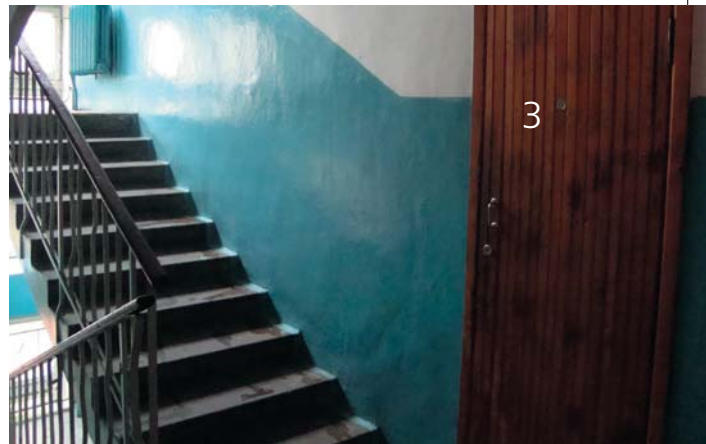
– Какими активами располагает «Гарант-Сервис», чтобы получить «кредит доверия» у жителей?

– У нас создана собственная аварийно-диспетчерская служба, работающая круглосуточно. В прошлом году приобрели в лизинг трактор с современным навесным оборудованием, немецкую очистительную машину, а также несколько легковых автомобилей для ремонтных бригад. Сейчас планируем купить грузопассажирский транспорт. У нас есть своя столярная мастерская,

где мы делаем все необходимые для ремонтов деревянные изделия: двери, окна и пр.

Но наше главное оружие – это слово.

Мы проводим огромную работу с жителями. Вы видите в моем кабинете много стульев – почти каждый вечер здесь проводятся собрания собственников. Мы вместе решаем возникающие вопросы, строим планы, ищем пути преодоления трудностей. «Гарант-Сервис» – открытая компания. Я всегда говорю жильцам: не сидите дома со своей бедой – приходите к нам. Вместе мы найдем выход из любой ситуации. И моя задача, как директора, приложить все силы к тому, чтобы ни один человек не ушел из этого кабинета врагом УК «Гарант-Сервис». Пример: в декабре 2007 года к нам обратилась пожилая чета, сообщив, что вот уже год, как они не могут пользоваться ванной. Трубы все прогнили, а возможности сделать ремонт нет, т. к. они одинокие пенсионеры. Как известно, собственникам квартир никто ремонт не оплатит кроме них самих. Но мы нашли



способ помочь этим людям: написали письмо с просьбой выделить материальную помощь в органы соцзащиты, получили деньги, на которые были приобретены необходимые для ремонта материалы. А работа была выполнена бесплатно. И уже к новому году пенсионеры радовались новой ванной.

– Для того чтобы компания могла делать такие подарки жителям, необходимо получать прибыль. Как зарабатываете?

– Все заработанные средства мы вкладываем в развитие компании. Снижаем себестоимость услуг за счет развития собственной производственной базы. Ставим узлы учета ресурсов. Причем, есть дома, где узлы учета неэффективны. Я, например, склоняюсь к проведению энергоаудита на тех же хрущевках, где для комфортной температуры в квартирах необходимо «обогреть пол-улицы». У нас заключен договор с РОНО Колпинского района на аварийное обслуживание 60 образовательных учреждений. Наша столярная мастерская выполняет различные коммерческие заказы.

Заработанное пытаемся всеми силами сохранить. Работу УК контролируют многие, и такое ощущение, что главная задача проверяющих – выписать нам как можно больше штрафов. Приходится защищаться. Я лично штудирую все законы, комментарии к ним, арбитражную практику. Сама веду переписку с монополистами, разбираю жалобы жителей. Даже тональность нашего ответа может иметь любые юридические последствия.

– Как построена кадровая политика в организации?

– Я считаю, что сотрудникам должно быть комфортно. Для меня важен результат, и мы не занимаемся мелочным контролем. В конце концов, неважно, во сколько человек пришел на рабочее место – в 9 утра или в 11. Главное, чтобы к назначенному сроку вся его работа была сделана на отлично. И такой подход дает свои плоды: у нас почти нет текучки кадров, люди ответственно подходят к делу, дорожат своим местом, хотя зарплаты у нас иногда ниже, чем в тех же «Жилкомсервисах». У нас приветствуется семейственность, в компании работают неравнодушные люди. Мы учим молодежь, делимся опытом, направляем на курсы. Бухгалтерский учет полностью автоматизирован – установлена самая современная версия программного обеспечения, тем самым снижены трудозатраты.

Каждый сотрудник компании отвечает за свой участок работы. Если возникают трудности – выходит на непосредственное начальство, если необходимо – к решению вопроса подключаюсь я. Как директор я стремлюсь создать такие условия труда, чтобы люди хотели работать.

– Чем гордитесь на данный момент, и какие планы на будущее у компании?

– Два года подряд «Гарант-Сервис» становится победителем в общегородском конкурсе среди управляющих компаний в номинации «Лучший по профессии». В 2007 году победителем стал наш электромонтер, а в прошлом году – началь-

ник аварийной службы. «Гарант-Сервис» управляет 200 домами, 140 – по решению собрания собственников, 60 – по госконтракту. У нас установлена надежная обратная связь со всеми жителями: в каждом доме есть ящик, куда можно опустить жалобу или предложение. Через некоторое время мы обязательно вывешиваем объявление с ответом. За два года мы отремонтировали подъезды в 26 домах с полной заменой окон и дверей. Совместно с «Водоканалом» установили узлы учета в 100 домах. Люди видят, что их просьбы услышаны, что предприняты меры к решению проблем.

Мы заметили, что социальная напряженность в районе пошла на спад.

У компании очень много планов. Мы ведем жесткий мониторинг состояния жилого фонда. Если с одного адреса все чаще поступают аварийные заявки – готовимся к ремонту.

Наша задача – придти к превентивному обслуживанию жилья. Внедряем управленческий учет на предприятии, компания одной из первых прошла сертификацию по 16 услугам в «Жилкомсоюзе», наши специалисты имеют соответствующие сертификаты – это шаг на пути повышения качества обслуживания. Готовимся к селективному сбору мусора, чтобы в будущем оптимизировать расходы по вывозу БТО.

Ведем активную общественную работу по продвижению интересов УК. «Гарант-Сервис» – член Ассоциации управляющих и эксплуатирующих организаций в жилищной сфере Санкт-Петербурга. Совместно с коллегами пытаемся решить вопросы дифференцированных тарифов, участия исполнительной власти в содержании придомовых территорий, в создании сметной база для услуг ЖКХ. Но главная задача – сохранить тот кредит доверия, который нам удалось получить у жителей района за эти годы.

УК «Гарант-Сервис»
п. Металлострой, ул. Школьная, д. 12
Тел. 464-1864

Поздравляю представителей администрации Колпинского района, Жилищного комитета, Жилищной инспекции, членов Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций и всех коллег с профессиональным праздником.

Желаю здоровья, процветания и успехов в нашем нелегком деле.

Марина Ярош, генеральный директор УК «Гарант-Сервис»