Автор: Administrator
23.05.2011 22:24

Владимир Кноль,
директор ООО «УК «Жилкомплекс»:

«Быть ближе к людям, чем депутат».

На этот раз в популярной рубрике газеты «Твоё право» мы публикуем интервью с генеральным директором Управляющей компании «Жилкомплекс» Владимиром Ивановичем Кнолем. Делаем мы это по просьбе наших читателей. Одни познакомились с этим человеком еще в 80-е годы, когда инженер Кноль заселял 5-й микрорайон Левобережья. Другие столкнулись с профессионализмом этого руководителя в сложные времена противостояния с бывшими нерадивыми «управленцами» из «Левобережья». Но все они солидарны в одном: Владимир Иванович Кноль по праву является одним из лучших инженеров-жилищников, и по праву возглавяет одну из перспективных и динамично развивающихся управляющих компаний Омска.

Корреспондент: Владимир Иванович, что на сегодняшний день представляет из себя «Жилкомплекс»?

Владимир Иванович: Среди наших учредителей нет громких имен и юрлиц. Нет ни местечковых политиков, ни депутатов, ни чиновников. Мы намеренно ушли от плачевного для населения опыта отдельных «коллег» по жилищно-коммунальному цеху. Основу нашей Управляющей компании составляют работники ЖКХ, которые в течение многих (порой десятков) лет непосредственно занимаются практической работой. Я работаю в системе ЖКХ уже более тридцати лет, наш главный инженер сначала двенадцать лет отработал слесарем, затем мастером участка, прорабом, инженером. В настоящее время заканчивает профильный факультет СибАДИ. И каждый наш сотрудник – профессионал своего дела с большой буквы. Я не хвастаюсь, не льщу своим работникам, а констатирую факт и мнение людей, с которыми нам приходится ежедневно работать. На нашем обслуживании 17 многоквартирных домов 5-го и 12-го микрорайона Кировского округа. Но мы развиваемся, к нам постоянно обращаются инициативные группы граждан с просьбой рассмотреть вопрос о заключении договора с тем или иным домом. Мы никому не отказываем, но каждое принятое нами решение проходит тщательную экспертизу на предмет наших возможностей и потребностей жильцов. Если в целом наше понимание ситуации и ее дальнейшего развития совпадает, то сотрудничество можно считать состоявшимся.

Корр.: Чем Вы можете объяснить существующий ныне парадокс: созданная всего два года назад крупнейшая в Омске УК «Левобережье» на глазах теряет авторитет, теряет

дома, кадры? Это кризис роста или закономерный итог?

В.И.: Этот итог закономерен. УК «Левобережье» изначально не делала главного – не вкладывала деньги в дома, в текущий ремонт, в замену коммуникаций. Заработная плата работников оставляет желать лучшего. Хорошие кадры уходят, «плохие» (наверное, слово неудачное – те, кому некуда больше идти) вынуждены «сшибать» деньги с собственников. Куда уходят средства жильцов, остается только догадываться. Сегодня, после определенных структурных изменений, на двух «трудяг» в «Левобережья» приходится один ИТРовец! При этом сокращаются самые важные единицы – дежурные слесаря, отменены ночные дежурства. Одна аварийная бригада мечется по всему Левому берегу. Все это приводит к снижению качества работ, неудобствам для жителей, которые все чаще сталкиваются с многочасовыми отключениями электричества, воды.

Корр.: Сегодня опыт российских, в том числе и омских Управляющих компаний, показывает, что они могут прекрасно работать. В том числе и рентабельно и с пользой для населения. Каковы «нижние» и «верхние» параметры УК для их эффективной работы.

В.И.: Рентабельность Управляющей компании начинается с площади обслуживаемого жилья в 300 тысяч квадратных метров. Оптимальная обслуживаемая площадь порядка 800 тысяч кв.м. В привычном исчислении это можно себе представить, если знать, что один подъезд стандартной девятиэтажки «тянет» на 2-е с небольшим тысячи кв.м. Желательно, чтобы дома стояли рядом, имели общую придомовую территорию, коммуникации. Тогда эффективней и проще решать вопросы по благоустройству, вывозу мусора, обслуживанию. Нам до выхода на «плановую» рентабельность еще далеко, но мы идем другим путем. Мы максимально сократили расходы на содержание административно-управленческого аппарата. И в дальнейшем, даже по выходу на плановую рентабельность, не будем увеличивать штат АУПа, сосредоточившись только на привлечение инженерных кадров и на усиление мобильности и оснащенности дежурных аварийных бригад. Впрочем, и само понятие «рентабельность» лично я понимаю несколько иначе, чем современные топ-менеджеры. Рентабельность управляющей компании должна подкрепляться реальными вложениями в дома.

Корр.: Насколько эффективно КТОСы работают с УК, с населением? И необходимо ли это?

В.И.: Считаю, что КТОСы должны занимать нейтральную позицию по отношению к Управляющим компаниям. Ведь, как правило, на территории КТОСа работает несколько УК и функция Комитета территориального общественного самоуправления отражать интересы жителей, контролировать УК, оказывать содействие жильцам в решении сложных конфликтных ситуаций. У нас же нейтралитет КТОСов – вещь достаточно редкая. Хотя вот на нашей территории нам существенную помощь в работе с собственниками оказывают старшие по домам. Нас сплотили общая работа, общие проблемы. Конечно, идеальный вариант взаимодействия, когда на территории одного КТОСа работает одна Управляющая компания. Тогда все энергию активистов, специалистов можно направить в одно позитивное русло и без проблем создать в микрорайоне оазис. По крайней мере, ситуацию кардинально лучшую, чем та, которая есть сегодня.

Корр.: Почему наши люди зачастую безразличны к тому, что происходит в их доме, почему подписывают сотни взаимоисключающих писем, почему конфликтуют различные группы «активистов»?

В.И.: Сегодня каждая новая реальность, с которой приходится сталкиваться людям, требует осмысления, понимания, определенных умственных затрат. Требует правовых знаний, жизненного опыта. К сожалению, наши люди не дожили до такой степени самостоятельности, чтобы безошибочно принимать ответственные решения. Поэтому и начинаются «шарахания» в отдельно взятом доме. Одни собственники платят в одну управляющую компанию. Другие – в другую. Третьи – никому. Надеются, что ситуация «рассосется» сама собой. В итоге рано или поздно им придется столкнуться с еще более серьезными проблемами, может и личного характера. Те, кому они сейчас платят «по инерции» или в пику решению большинства, уйдут, исчезнут, а вот проблемы дома, коммуникаций, задолженности решать все равно придется.

Корр.: Вы – профессиональный инженер. Какие нужны усилия властей, чтобы ЖКХ стало более-менее благополучным, ожило?

В.И.: Мне кажется, что государство слишком рано самоустранилось от контроля за жилищно-коммунальной сферой. Администрации, местная власть должны быть воплощением и гарантом Закона на своей территории. В вопросах их компетенции должны быть учет и контроль, контроль и учет за работой всех УК. К сожалению, этого нет. Как итог: ответственные и жизнеспособные управляющие компании сегодня редкое исключение...

Корр.: Есть ли у вас дети? Чем они занимаются?

В.И.: У меня двое детей. Они уже взрослые. Сын работает энергетиком в сталеплавильной компании, а дочь – руководитель филиала банка.

Корр.: Кем работает Ваша супруга?

В.И.: По специальности она инженер-гидротехник.

Корр.: Кого из омских депутатов (Горсовет, Законодательное собрание) считаете наиболее компетентными в правовых вопросах?

В.И.: В вопросах ЖКХ считаю наиболее компетентным депутата Омского горсовета Тарасова.

Корр.: Марка Вашего автомобиля?

В.И.: «Мерседес». Машине 14 лет, это подарок сына. Свое авто, как и дачу, я продал в прошлом году с тем, чтобы вложиться в «Жилкомплекс» - нам тогда катастрофически не хватало денег на зарплату сотрудникам.

Корр.: Какую последнюю книгу Вы прочитали?

В.И.: «Крошка Цахес» Гофмана. Удивительная сказка и до чего актуальная!

Корр.: Какое место в Вашей жизни занимает физический труд? Или предпочитаете только умственный?

В.И.: С некоторых пор предпочитаю умственный. И не потому, что окончил в Германии Академию менеджмента в сфере жилищного хозяйства, а потому что труд умственный не в меньшей степени облагораживает человека, чем труд физический. Впрочем, представившуюся возможность «покопаться в земле» не упускаю.

Корр.: Где Вы обычно проводите отпуск?

В.И.: Где – безразлично, главное – с семьей. Сейчас, впрочем, не до отпуска.

Корр.: Судились Вы лично в российских судах? Каков результат для Вас?

В.И.: Единственный опыт – судился в Арбитражном суде с «Левобережьем». Надеюсь, что это будет единственным эпизодом моего личного знакомства с системой правосудия. Впрочем, ребята из «Левобережья» обещали мне устроить «сладкую жизнь». Я в течение долгого времени имел общение с ОБЭП, прокуратурой, милицией, но, как видите, без каких-либо последствий. Я так и сказал хозяевам «Левобережья»: совесть моя чиста, поэтому вы никогда ничего против меня «не накопаете».

Корр.: Как Вы думаете, неужели в нашей стране, происходит экономический рост?

В.И.: Я думаю что да. Люди все равно стали жить лучше. Повышаются и потребности и возможности. Конечно, пенсионерам потяжелее, но и у них пенсию правительство регулярно повышает.

Корр.: Вы курите?

В.И.: Да, грешен…

Корр.: Насколько юридически грамотно наше население?

В.И.: В этом плане – безграмотно. Пусть люди не обижаются, но это так. Взять тот же пример с двойными квитанциями, которые незаконно разносит по нашим домам УК «Левобережье». Ведь что элементарней: возьми Жилищный кодекс прочитай черным по белому, что главным органом управления многоквартирным домом является Общее собрание. И оно компетентно (при кворуме и соответствующем голосовании) отказать нерадивой Управляющей компании в продолжении договорных отношений и принять решении о заключении договора с другой УК. Так нет, наших людей пугают судами, прокуратурами – и они бегут, платят тому, кто по закону для них уже является никем, и с кого их деньги будет получить ой как тяжело.

Корр.: Вы всегда держите обещание? В редакцию обратилась жилец с Туполева, 1-а. Вы что-то там ей обещали…

В.И.: Все, что мы обещали, мы выполним. Если на доме есть деньги, если люди платят нам, то они вправе с нас и спросить, а мы обязаны выполнить для них работу в рамках имеющихся возможностей. Конечно, я не обещаю, что прямо сейчас разобьем во дворе сквер. Наверное, нужно понимать, что здесь должно действовать правило приоритетов. Сегодня на повестке дня – подготовка домов к зиме. Это не только опрессовка, задвижки, это целый комплекс технических и организационных мероприятий. Выполним главное – займемся частностями. Хотя, я, как человек, прекрасно понимаю, что они порой кажутся нам намного важнее…

Корр.: Как бы Вы в одной фразе обозначили «изюминку» «Жилкопмлекса»?

В.И.: Главное – это сплоченность нашего коллектива. Мы единомышленники, прошедшие огонь, воду и медные трубы, но оставшиеся верны себе, коллегам, делу. В наше время – это дорогого стоит. И второе. Я всегда говорю нашим сотрудникам, мы должны быть ближе к населению, чем даже депутат. И не просто быть, а профессионально выполнять свои обязанности.

Корр.: Спасибо за интервью! Успехов Вам и «Жилкомплексу», понимания со стороны жителей!

В.И. Спасибо!

Беседу записал **Владимир Михайлов**