

Образец для подражания

Зелёные Горки задают уровень качества городской жизни

[стр. 2]

Школа +1

В Зелёных Горках строят ещё одну школу

[стр. 2]

Может ли кухарка управлять?

Почему УК знает о вашем доме всё и даже больше

[стр. 3]

В Южные Ворота и обратно

Как улучшить транспортную доступность нового мегарайона

[стр. 4]

Полмиллиона для жителей домов ТДСК

Конкурс грантов от строительного холдинга

[стр. 5]

ВМЕСТЕ!

ИНФОРМАЦИОННЫЙ ЛИСТОК

жителей Зелёных Горок, Южных Ворот и Радонежского

МАЙ 2018 года



ОБЩЕСТВЕННАЯ РЕДАКЦИЯ

Представляем общественную редакцию первого выпуска «Вместе!». Эти люди предложили главные темы номера и приняли активное участие в обсуждении.



Анастасия Житкова,
председатель совета дома,
мега район «Южные Ворота»



Михаил Утрбин,
администратор группы
«Южные Ворота» во ВКонтакте

Под одной крышей

«Это что ещё за номер?», — спросите вы и возьмёте в руки наш первый выпуск

Эту газету мы создали для жителей домов, построенных Томской домостроительной компанией. Нас объединяет острое желание, чтобы жизнь в новой квартире и в новом районе строилась по новым правилам. Одно из них — наше личное участие в жизни и развитии своего района. Возможно, звучит избито и даже заезжено. И мы только «за», если старая тема получит новое звучание. А главное, если от слов перейдем к делу.

«Вместе!» — обычный разговор о том, что происходит с нами и вокруг нас, по соседству. Это дружеская, а значит, правдивая и откровенная, беседа, о том, кто и в чем преуспел — как выбирал квартиру, как делал ремонт, как записал ребенка в сад или «наводил мосты» с управляющей компанией. Разговор и о том, с какими житейскими трудностями мы сталкиваемся. В общем, будем говорить обо всём, чем ежедневно наполняется наша повседневность. Без пафоса, без надрыва, без попытки обличать и наказывать. Будем обсуждать, как сделать, чтобы жить было удобнее и интереснее, куда сходить самому или ответить ребенка, как подружиться с соседями и взять максимум от управляющей компании с пользой для всех.

Мы — соседи. То есть обычные, реальные, живые люди, жители новых городских районов Томска: Зелёных Горок, Нефтяной, Радонежского. И, конечно, Южных Ворот. Формально этот строящийся мегарайон относится к Томскому району, но, по сути, по формату своей жизни — это район с городскими привычками. Мы разные. И нас многое объединяет. Выбрав для себя и своей семьи новый дом и новый район, мы хотим



строить жизнь по правилам, которые отвечают нашим потребностям и соответствуют времени. Поэтому здесь будет много информации о развитии микрорайонов, о взаимоотношениях жителей, власти и застройщиков.

Сегодня управляющие компании ТДСК поддерживают нас в стремлении к новому качеству городской жизни. Спасибо и в добрый путь!



Пишите!

Станьте общественными корреспондентами «Вместе!».

Мы надеемся, что вы, наши читатели и новосёлы, станете нашими соратниками и соавторами. Напишите о том, что вас волнует, о ваших планах и предложениях по электронной почте:

Не забудьте оставить контакты: ФИО, номер телефона, район.

Вместе обсудим, что для вас важно, обдумаем, как можно действовать, чтобы изменить ситуацию к лучшему, поделимся полученной от вас важной информацией с новосёлами. Становитесь авторами самых горячих тем, от которых зависит жизнь в вашем доме или микрорайоне.

Работа — дом

Взрослых и подростков приглашают заработать на благоустройстве дворов.

Управляющие компании ТДСК заключили договор с департаментом социальной защиты город Томска на сезонное трудоустройство около 50 человек, включая подростков с 14 лет. В группе управляющих компаний ТДСК ещё в 2012 году поняли, насколько выгодно привлекать жителей домов к благоустройству дворовых территорий. Качество работы растёт, а желание сохранить то, что создано своими руками, крепнет.

— В начале мая в УК обратились жители домов на ул. Дальне-Ключевской для трудоустройства на лето подростков, которые живут в этих домах, — рассказывает Анатолий Бочаров, директор УК «Дом-Сервис ТДСК». — Делаем это с удовольствием: есть гарантия, что вместе с УК результат проконтролируют родители и соседи.

А ещё меняются взаимоотношения УК и жителей. Новосёлы наконец понимают объём задач, который ежедневно выполняют дворники, рабочие, уборщики. Берясь за наведение красоты, жильцы сами сталкиваются с несправедливо пренебрежительным

отношением соседей к сохранению чистоты возле домов и на общественных территориях. И, конечно, борются против тупого потребительства и равнодушия.

Понятно, что в трудовом процессе включается ещё и воспитательная функция, которую невольно берёт на себя управляющая компания. Взрослея, те, кто вовремя прошёл трудовую школу, и работы не боятся и знают цену заработанным деньгам.

Что касается взрослых, для них сезонная работа — отличный повод реализовать идеи по благоустройству двора, и получить оплату за труд на благо соседям.

Для трудоустройства обращайтесь в отделы кадров и к начальникам участков.

УК «Дом-Сервис ТДСК»:
Сивирилова Людмила Ивановна, специалист по кадрам:
8 (3822) 716-772, (доп. 5, 6).

Ольшин Алексей Владимирович, начальник участка мкр. «Мокрушинский», «Южные ворота»:
8-909-547-01-40.

Мальцев Константин Викторович, начальник участка «Зелёные Горки-2»: 8-909-547-01-08.

УК «Жилсервис ТДСК»:
Гречук Андрей Петрович, начальник участка «Зелёные Горки»: 8 (3822) 71-56-80.

Киребко Василий Геннадьевич, начальник участка «Подсолнухи»: 8 (3822) 71-44-25.

Школа +1

В Зелёных Горках появится ещё одна школа на 1100 мест.

Началось строительство общеобразовательной школы на ул. Федоровского. Это уже вторая школа в Зелёных Горках, появление которых разделяет три года. Случай небывалый для Томска: предыдущий интервал между появлением школ в Томске составил 25 лет!

В основу будущего учебного заведения лёг проект школы на 1100 мест, разработанный Проектно-конструкторским бюро ТДСК и реализованный на ул. Дизайнеров. Проект ТДСК включен в реестр типовых объектов Министерства строительства РФ. Теперь по этому проекту строят новые школы.

В ТДСК Зелёным Горкам присвоили негласный статус района-пионера. Здесь дебютировали семнадцатизатяжные

жилье дома, энергоэффективный детский сад с геотермальным отоплением, 50-метровые бассейн олимпийского класса ВВЦ «Звёздный» и, конечно, первая общеобразовательная школа.

Школа «на Дизайнеров» дала старт новым проектам: построены школы на ул. Береговой (ЖК «Радонежский») и на ул. Никитина. Сдача школы на ул. Федоровского намечена на 2019 год.

УК «Дом-Сервис ТДСК» обслуживает здание школы на ул. Дизайнеров. Степень ответственности пропорциональна сложности инженерной начинки и умножена на количество пребывающих в здании людей, большинство из которых дети. В УК не скрывают, сомнения терзали, прежде чем решились на обслуживание школы. А в сентябре 2018 года объём школьной работы для УК вырастет в 3 раза.



Образец для подражания

Зелёные Горки — индикатор работы управляющей компании «Жилсервис ТДСК».

— Наши новосёлы люди прирочивые, — рассуждает Пётр Гречук, директор «Жилсервис ТДСК». — Из-за такой требовательности не сидим сложа руки. Работаем на опережение ожиданий, чтобы быть каждый день лучше, чем вчера.

Первые «Горки» — доступный для всех образец нового качества жизни в городе. Сегодня картина ухоженных благоустроенных дворов, в которых есть чем заняться и детям, и взрослым, воспринимается как норма. Теперь, спустя 10 лет с рождения Горок, можно и жалобы услышать: тут парковки маленькие, там лавочка покосилась...



Арина, жительница дома на ул. Энтузиастов, 35:

— Переехала сюда семь лет назад. И появление нового жилья совпало с новым этапом в жизни: одним за другим родились сыновья. Почти шесть лет, пока была в декрете, провела с ними во дворе. Он стал частью нашей жизни: тут друзья — дети и взрослые, растут деревья, которые вместе с соседками сажали еще в первое лето. Эти деревья — ровесники наших детей, поэтому отношение ко двору особое, трепетное.

Сергей, житель дома на Энтузиастов, 37:

— Тут отмечаем праздники, соревнуемся в спорте. И полный «коммунальный мир» с управляющей компанией. Вопросы решаем, идеи воплощаем в жизнь. Однажды задумались, а что если самим управлять домом? Оценили объём работ, посоветовались с юристами и поняли — с УК выгоднее дело иметь. В их распоряжении специалисты, техника, средства. Дело жильцов — контролировать работу, предлагать, что ещё можно улучшить.

Удивительно, чаще на это сетуют гости Зелёных Горок из других районов города! Одни едут сюда, чтобы поплавать в «Звёздном» — новом городском бассейне олимпийского класса. Другие — чтобы поиграть и повеселиться с детьми на оборудованных и безопасных площадках, где есть и мини-карусельки для малышей, и спортивные снаряды для фитнеса и командных игр. Третьи совмещают приятное (прогулки, визиты к друзьям) и полезное (покупки в «Спаре», визиты к косметологам и парикмахерам).

В прошлом году в Зелёных Горках провели социальное исследование и опросили жителей о преемственности района. Ответы распределились следующим образом: главное — благоустройство и социальная инфраструктура района. Здесь работают школа, детские сады, магазины, аптеки.



Вторым плюсом стала работа управляющей компании. Конечно, настоящий хозяин, купивший жилье самостоятельно, а не получивший от государства как раньше, пристально следит, как УК распоряжается деньгами, с каким качеством выполняет работы. Сегодня никто из жильцов не гнушается позвонить в УК, если в подъезде грязь или сломана дверь. Радует другое — новосёлы прочувствовали и ответственность за порядок в доме и красоту вокруг.

Полезное знакомство

Игорь Никитин, руководитель Службы качества ТДСК:

— Задача службы качества — защита интересов новоселов квартир ТДСК, гарантийное и постпродажное обслуживание наших квартир и домов. За последнее десятилетие компания совершила заметный технологический и качественный прыжок в развитии промышленного домостроения. Теперь наша цель — качество.

Создать новую систему качества, гарантировать его на всех

этапах создания и эксплуатации наших домов — задача масштабная. Мы благодарны нашим новосёлам за обратную связь, она позволяет оперативно выявлять и устранять «слабые места», совершенствовать проектирование, строительство и обслуживание жилья.

Единый телефон Службы качества ТДСК: (3822) 710-995



Управление как профессия, или Кому доверить свой дом

Почему управляющая компания знает о доме больше, чем все жильцы вместе

Идеи самоуправления терзают российское общество не первое десятилетие. Знаменитый ленинский тезис о кухарке, которой под силу управлять государством, давно воплотился в проблему национального масштаба. Мы все — свидетели, а некоторые и невольные участники «войны» между профессионалами и дилетантами. Первые убеждены, что управление любым процессом требует соответствующей квалификации, знаний и опыта. Вторые уверены, что здорового энтузиазма и амбиций достаточно, чтобы достичь желаемого результата. Как и положено, в этих боевых действиях есть и жертвы, и разрушения. Падают спутники, горят торговые центры, страдают люди. Пробуем разобраться, как совместить плюсы профессионализма и горячее желание людей принять участие в улучшении собственной жизни.

Спор о том, какой способ управления домом эффективнее — с помощью управляющей компании или самими жильцами, наверное, не окончится никогда. И он — из той же «оперы»: кто лучше знает, что нужно людям — они сами или те, кто их обслуживает. Однозначного ответа, понятно, нет. Истина — в способности слышать и понимать друг друга. Именно по этому пути развивается группа управляющих компаний ТДСК, в составе которой «Жилсервис ТДСК», «Уют ТДСК» и «Дом-Сервис ТДСК».

На конце цепочки

Двадцать лет назад, на рубеже двухтысячных, в ТДСК не было УК. Задачу формулировали так: построил — передал в ПЖРТ района. Когда закон изменился, дома начали передавать собственникам. Правда, управление само по себе дело не простое. Тем более, когда речь идёт о многоквартирном доме и когда так не развита культура диалога друг с другом. Собственникам требовалось сильное желание, инженерные, экономические, бухгалтерские знания и запас свободного времени, чтобы управлять сложным организмом МКД. В результате запрос на обслуживание построенного жилого фонда в ТДСК постоянно рос.

Преимущество управляющих компаний ТДСК — интеграция в состав мощного строительного холдинга. Управляющие компании обслуживают главный продукт ТДСК — жильё, замыкая производственный цикл после продажи. Задача «управляшек» — диалог с жильцами, качественное обслуживание и управление домом.



Анатолий Бочаров,
директор
УК «Дом-Сервис ТДСК»:

— Конечно, жителям домов ТДСК проще обратиться в УК, чтобы решить вопросы по эксплуатации и качеству жилья. В УК не говорят, нас это не касается.

Недостатки вскрываются, этого нельзя отрицать, важно устранять проблемы вовремя, и здесь важен конструктивный диалог.



Именно управляющие компании получают обратную связь от потребителей. Это позволяет компании совершенствовать конечный продукт.

Уникальное положение управляющих компаний ТДСК позволяет выстраивать полноценный процесс управления жилым фондом. Специалисты УК досконально знают свои дома, их сильные и слабые стороны, качество и возможности систем. К слову, многие из домов, которые УК принимают на обслуживание

«со стороны», разительно отличаются от построенных ТДСК. Множество недоделок, не сданные в эксплуатацию инженерные системы — всё приходится доводить до ума. Внутри ТДСК дела обстоят иначе: даже если обнаруживаются какие-то недоработки, всё решается в оперативном порядке. Значит, через УК потребитель получает доступ к ресурсам всего холдинга.

Культура диалога

Подслушано:

— Нет ничего страшнее собрания собственников в многоквартирном доме. Сначала никого не дозовёшься, потом ни с кем не договоришься.

Понять друг друга — половина дела для нормального взаимодействия управляющей компании и жителей. Правда, принято

считать, что понимать и слушать должна только «управляшка». Теперь и собственники учатся понимать и принимать аргументы УК.

Кстати, в 2003 году «Жилсервис» создавали для передачи построенных домов в ТСЖ. Именно «Жилсервис» помогал новосёлам образовывать товарищества собственников жилья. Однако, столкнувшись с объёмом задач по управлению домом, собственники в большинстве отказались от идеи ТСЖ. В спорах и сравнениях родилось решение: работать с управляющей компанией будет лучше и эффективнее. Собственники «задают тон» в жизни дома, профессионалы отвечают за качество управления.



Пётр Гречук,
директор
«Жилсервис ТДСК»:

— Основная штатная единица у нас — мастер по работе с населением. Он работает со старшими по подъездам и с председателями домов. Вместе они собирают советы домов, решают вопросы эксплуатации и благоустройства. Найти инициативных и деятельных людей не просто. Но наш многолетний опыт показывает, что без советов домов и адекватных, ответственных председателей работать очень сложно.

Непрерывное качество

Проблема ТСЖ — в отсутствии кадровых и технических ресурсов. Для качественного и долгосрочного обслуживания нужны квалифицированные специалисты — сантехники, электрики, слесари и т.д. Нужна техника. ТСЖ вынуждено искать эти ресурсы у сторонних сервисных организаций.

УК оснащены аварийными автомобилями, мусоровозами, уборочной техникой. Все системы — уборка территории, вывоз мусора — отлажены и работают как часы. Рутинную работу выполняют специалисты, качество работы которых подтверждено соответствующими сертификатами и требованиями международной системы управления качеством ИСО.

А если непредвиденная ситуация, да еще ночью или в праздники? Как найти быстрое решение? В управляющих компаниях ТДСК работает круглосуточная аварийная служба. В течение 20–40 минут специалисты ликвидируют практически любую проблему — течь в смесителе, свищ в трубе отопления и т.д.

И это при том, что оплата жильцами сервисных услуг редко достигает 100%. В УК ТДСК этот показатель около 90% — выше, чем средний по городу, где удовлетворительной считается планка в 80%. В ТСЖ собирать деньги за услуги сложнее, всё зависит от собственников. Бывает платят 50%. Тем сложнее обеспечить полноценное обслуживание. Им и занять деньги неоткуда, даже на время: УК может взять кредит или перераспределить ресурсы внутри УК в случае нужды.

Расширяющиеся возможности

Дом ТДСК — это система, которую специалисты способны перенастроить в соответствии с быстро меняющимися требованиями времени. Например, сейчас тестируют одну из форм «транзитного» взаимодействия с ресурсоснабжающими организациями. Речь о технологиях «умного дома» для учёта потреблённых ресурсов. В доме на пр. Комсомольском установлены приборы, которые сами «снимают» показатели для каждой квартиры и автоматически отправляют их в ресурсоснабжающие организации. Если эта практика зарекомендует себя с хорошей стороны, то установку приборов внесут в проекты новых домов и с согласия собственников установят на уже введенных домах ТДСК.

Анатолий Бочаров,
директор ООО
«Дом-Сервис ТДСК»:

— Нам выгодно то, что выгодно собственнику. В этом смысле мы представляем интересы жильцов в холдинге ТДСК. И поверьте, это не всегда легко. Управляющие компании ТДСК участвуют в улучшении качества конечного продукта, во внесении новшеств в проекты домов. Если нужны изменения в системах в уже построенных домах, специалисты УК выступают как эксперты.

Если говорить об альтернативе УК в виде ТСЖ или кооперативов, в их работе, наверное, можно найти и свои плюсы. Однако степени надёжности несопоставимы. Уставный капитал управляющих компаний ТДСК, в частности «Дом-Сервиса» составляет полмиллиона рублей. А у большинства кооперативов и ТСЖ, да и у некоторых городских УК, только 10 000 рублей. ТДСК рискует большими деньгами, это другой уровень ответственности.



Южные Ворота сегодня:

Семейно. Дружно.
Экологично

3 100

квартир

7 788 МЛН. РУБ.

общий объём инвестиций

350 МЛН. РУБ.

социальная инфраструктура

50 МЛН. РУБ.

дорожная сеть

1 108 МЛН. РУБ.

инженерные коммуникации



Зелёный коридор для Южных Ворот

Инициативная группа жителей Южных Ворот добивается расширения перечня маршрутов, обеспечивающих транспортную доступность мегарайона.

В конце марта на стол заместителя губернатора Томской области Анатолия Рожкова легло открытое письмо, которое подписали 959 жителей «Южных Ворот».

Из обращения жителей «Южных Ворот» в администрацию Томской области:

В настоящий момент в микрорайоне «Южные Ворота» сдано 13 многоквартирных домов (около 3-х тысяч квартир). Много детей и взрослых добираются до места учёбы и работы на единственном автобусе № 53, который не охватывает большую часть города. В часы пик создается давка, часто приходится добираться с пересадками. В утреннее время из-за частого закрытия Степановского переезда люди выходят из автобуса и пешком идут через вокзал Томск-1. Всё это в совокупности создаёт угрозу для безопасности и здоровья нас и наших детей.

Люди просят пересмотреть схему движения маршрутных автобусов, проезжающих рядом с мегарайоном, и включить в неё остановку в «Воротах».

Сейчас в Южных Воротах останавливается маршрутный автобус № 53. Схема движения других городских маршрутов проходит рядом, ближайшая остановка в 650 метрах.

Для автобусов — это пара минут езды. А вот детям, спешащим в школу, или мамочкам с малышами преодолеть его сложнее, особенно зимой.

В апреле по поручению жителей активисты из Южных Ворот Анастасия Житкова и Михаил Утробин отправились на встречу с заместителем мэра Томска — начальником департамента городского хозяйства администрации Томска Владимиром Брюханцевым.

— Мы хотели обсудить возможность захода маршрутов 10 и 12 на остановку в Южные Ворота, комментирует цель визита Михаил Утробин. — Мы пытаемся понять позицию руководителя департамента ЖКХ, выработать об-

щую позицию. Наш район новый, он растёт, развивается, увеличивается количество жителей. Новые маршруты — не прихоть, а насущная проблема для жителей.

Позиция одного из руководителей городской администрации, к сожалению, не способствует развитию диалога. В настоящее время маршрутная схема составлена так, что только 53 маршрут имеет право заезжать в ЮВ.

Формально — ответ есть, а по сути устроить он никого не может. Владимир Брюханцев ссылается на требования госконтрактов:

■ — Я не могу по закону изменить маршрут, у меня разыгранный контракт! Изменения в контракте возможны только при согласии нынешнего владельца маршрута и в случае готовности владельцев 10 и 12-го маршрута на изменение их схемы движения. Я действую на основании закона и пока не вижу пути, чтобы 10 и 12-й туда зашли.

Напомним, контракты со сроком действия на три года были разыграны в 2016 году, их срок истекает 31 декабря 2019 года. Активисты пытались выяснить, на каком основании можно внести изменения в действующий контракт. Выяснилось, что пока озаботиться этим никто не считает нужным, мэрия будет разыгрывать новые контракты в конце следующего года и возможно, «включит что-то по вашим предложениям».

Пока в департаменте транспорта не готовы всерьёз обсуждать интересы жителей и хоть чем-то тревожить перевозчика, официальная позиция которого в отношении изменения схемы маршрута, кстати, не известна, заложниками взаимопонимания власти и транспортного бизнеса остаются жители «Южных Ворот».

Мэрия предлагает «южанам» набраться терпения и ждать, пока будет реконструирована ул. Континентальная. Включение улицы в схему движения городского транспорта обеспечит выезд из «Южных Ворот» на пл. Южную, откуда можно без проблем выехать в любой район Томска.

В 2018 году из городского бюджета выделены деньги на разработку проектно-сметной документации по расширению ул. Континентальной. Возможно, к концу 2019 года улица будет введена в эксплуатацию.

Облегчит транспортную доступность самого экологичного района ТДСК и прокол на 76-м километре Богашовского тракта.

И вроде, потерпеть осталось всего две зимы, а осадок от общения с городскими чиновниками у активистов остаётся. Впрочем, вскоре после их похода к Брюханцеву, отчитываясь перед томичами, мэр Кляйн заметил, что развитие транспортной инфраструктуры — один из основных векторов развития Томска и включил строительство развязки на 76-м километре и реконструкцию Степановского переезда в число приоритетных городских проектов. По словам мэра, они направлены на улучшение транспортной доступности Мокрушинского микрорайона, Степановки и Южных Ворот.

Дерзай вместе с ТДСК

ТДСК вложит полмиллиона рублей в реализацию проектов благоустройства, спорта и досуга, предложенных жителями районов, построенных компанией.

С 3 по 21 мая Томская домостроительная компания принимает заявки от жителей своих домов для участия в необычном конкурсе. Конкурс социальных проектов «Вместе!» разработан, чтобы дать жизнь идеям, которые касаются безопасности, благоустройства, развития спорта и досуга для новосёлов всех возрастов.



Чтобы выиграть одну из пяти номинаций и получить от ТДСК финансирование для своего проекта, жителям достаточно заполнить несложную конкурсную заявку и предложить идею, реализация которой принесет пользу для всех жителей дома или всего района, построенного ТДСК.

Как говорят в компании, на идею конкурса натолкнули обращения активных жителей Южных Ворот, известных своим стремлением к непрерывному улучшению и совместной деятельности для общей пользы.

— Из Южных Ворот к нам постоянно приходят идеи, что можно сделать, чтобы двор или дом стали лучше, а жизнь новосёлов интереснее и содержательнее, — рассказывает Анатолий Бочаров, директор управляющей компании «Дом-Сервис ТДСК», которая обслуживает мегарайон «Южные Ворота» и часть «Зелёных Гор». — Холдинг решил поддержать инициативных новосёлов. Так что у наших жителей

появилась хорошая возможность ещё раз по-хозяйски взглянуть на свой дом и территорию вокруг него.

Общий призовой фонд конкурса — полмиллиона рублей.

И благоустройство — не единственная сфера, где новосёлы ТДСК могут приложить свою фантазию. Компания готова также поддержать идеи локальных праздников, спортивных дворовых клубов для детей и взрослых. Победитель в номинации «Безопасная среда» сможет воплотить в жизнь актуальные решения по обеспечению комплексной безопасности в многоквартирных домах.

Узнать больше о конкурсе «Вместе!» можно на странице ТДСК во ВКонтакте: vk.com/tdsk_tomsk.