

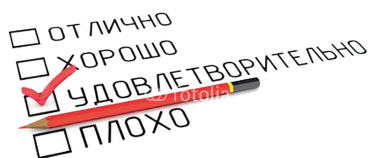
# ГЖКУ: как стать эффективным

Комментариев: 0

Просмотров: 8591

Ирина Митькина.

02.03.2017 00:00



*«ГЖКУ работает без грубых нарушений, надо помочь предприятию стать более эффективным» такой вывод сделали специалисты администрации Железногорска после проверки МП контрольно-ревизионной службы. Эта информация для многих стала неожиданной, ведь в последнее время коммунальщиков обвиняют в махинациях все, кому не лень. Мало того, узнав об инспекции предприятия, активисты буквально руки потирали, обещая скандалы и громкие разоблачения. И даже попытались самостоятельно их устроить, «жонглируя» приведёнными в акте проверки данными. Но одно дело — вольные фантазии критиков, другое — факты.*



*Чтобы узнать, как в реальности обстоят дела у ГЖКУ, мы попросили председателя контрольно-ревизионной службы Владимира Лифанова прокомментировать результаты проверки. И вот что в итоге получилось.*

Для тех, кто не в курсе: ревизию управляющей компании проводили по предложению депутатов городского Совета. Именно поэтому под проверку попала деятельность предприятия на протяжении изрядного периода трёх последних лет. Причём целью инспекции являлся не простой «досмотр» — специалисты должны были проанализировать работу ГЖКУ, понять, насколько предприятие жизнеспособно и как влияет на муниципальное хозяйство города в целом. По словам Владимира Лифанова, никаких грубых нарушений служба не нашла. Зато обнаружила резервы для улучшения деятельности предприятия. О них и поговорим.

## Выйти на новый уровень

«Проведённый в данной связи анализ себестоимости изделий ремонтного цеха показал их относительно высокую дороговизну в виду значительного объёма накладных расходов в рассматриваемом подразделении, составивших: 187,6% в 2014 году; 155,9% в 2015 году и текущем периоде 2016 года» (Акт по результатам контрольных мероприятий).

Одно из главных отличий муниципальной УК от частных наличие обширной хозяйственной базы. С одной стороны, это очень здорово, поскольку чем база основательнее, тем больше возможностей. С другой содержание изрядного хозяйства это дополнительные расходы, которые далеко не всегда окупаются. И вышеприведённая цитата тому подтверждение.

В ГЖКУ есть ремонтный цех большое помещение, которое поддерживается в нормальном состоянии, поясняет Владимир Лифанов. В цехе производится немного продукции, необходимой для собственных нужд предприятия. Но получается она очень дорогой те же лопаты, швабры можно в дватри раза дешевле купить на рынке. Почему это происходит? Потому что нужно оплачивать освещение, отопление цеха, работу управленческого и хозяйственного звена. Как изменить ситуацию? Прежде всего раз мощности позволяют производить продукцию не только для себя, но и на продажу. (Кстати, ГЖКУ уже работает в этом направлении). Кроме того, нужно начинать принимать участие в капитальных ремонтах многоквартирных домов заявляться, стараться выигрывать. Такой опыт будет полезен не только для предприятия для всего города. Ведь если ремонтами начнёт заниматься ГЖКУ появится управляемость. Мы будем знать, что подрядчик наш, никуда не убежит, сделает всё по стандартам. А если предприятие научится работать с капремонтами здесь, отладит базу, то сможет и в округе это делать Сосновоборске, Красноярске. Сразу доля управленческих расходов «размажется». И наша продукция станет дешевле, и предприятию выгодно у него будет больше валовой выручки и добавленной стоимости.

### **Пересмотреть кадровый вопрос**

«В результате оправдано заключить, что недостаточно продуктивная работа кассового персонала муниципального предприятия ни только не отвечает принципу экономности и результативности использования имеющихся у него финансовоматериальных ресурсов, но и ложится необоснованной нагрузкой на стоимость оказываемых населению услуг по содержанию и текущему ремонту жилого фонда в ЗАТО Железногорск... Аналогичным образом проверяемой организации необходимо исследовать вопрос о функциональной нагрузке кладовщиков, работающих в ЖЭКах и других структурных подразделениях МП «ГЖКУ», с целью возможной оптимизации финансовоматериальных затрат на их содержание... В оперативнодиспетчерской службе МП «ГЖКУ» определёнными по законодательству работами аварийноремонтного и диспетчерского назначения, занимается дежурноремонтная служба в составе 32 чел. с привлечением к её деятельности 12 водителей из транспортного цеха и 4 специалистов из лифтовой аварийной службы, входящей структурно в участок по обслуживанию подъёмных лифтов (сокращенно УПЛ). Суммарная численность перечисленного персонала не выходит за пределы «Рекомендаций по нормированию труда работников аварийноремонтной службы жилищного хозяйства», разработанных ЗАО «Центр муниципальной экономики и права» (г. Москва, 2007 год)». (Акт по результатам контрольных мероприятий).

Во время проверки выяснилось, что кассиры ГЖКУ работают близко к норме только семь-девять дней в месяц, в остальное же время совершают примерно в двадцать раз меньше операций не триста, а пятнадцать-двадцать. При этом работа, понятное дело, оплачивается по норме. Соответственно, специалисты контрольноревизионной комиссии посоветовали изменить подход либо загружать кассиров работой, либо пересмотреть график. Как вариант, прозвучало предложение сделать в Железногорске три кассовых центра в старой части города, микрорайоне и на Ленинградском. Да, первое время людям будет неудобно, придётся менять привычки, однако, такая рокировка поможет хоть немного, но снизить тарифы. А это, как известно, действует лучше всякого успокоительного.

Такая же ситуация наблюдается с кладовщиками ЖЭКов и аварийнодиспетчерской службой работы у тех и других немного, поэтому ревизоры предложили загружать их посильнее. Например, поменять график «хранителям матценностей», распределив их занятость между ЖЭКа: полдня работы в одном, полдня в другом. А «аварийщикам» в моменты «простоя» доверять работу, которую при необходимости можно бросить и отправиться на срочный выезд. Тоже не слишком удобно получается, зато экономия.

### **Сбросить «балласт»**

«В процессе проверки функциональной загруженности имеющихся у муниципального предприятия производственных и общехозяйственных помещений, было установлено наличие в них определённой избыточности. Так, например, на момент проведения контрольного мероприятия пустующими были:

две комнаты в ЖЭКе №1;

одна комната в ЖЭКе №2 (которая только временно использовалась для размещения сторонних маляров, осуществлявших на основании договоров подряда ремонт подъезда жилого дома по ул. Кирова,10);

одиннадцать комнат в ЖЭКе №6 (с учётом присоединения к нему ЖЭКа №3);

три комнаты в ЖЭКе №8». (Акт по результатам контрольных мероприятий).

По наследству, ещё с советских времён ГЖКУ досталось немало помещений, множество из которых пустует. Контрольноревизионная служба посоветовала предприятию по возможности сбросить этот «балласт».

С учётом сокращения производственного персонала, оптимизации, появляются площади либо недозагруженные, либо неиспользуемые, комментирует Владимир Лифанов. Так, например, после ликвидации ЖЭК3 стало много пустующих помещений. Нужно их либо сдавать, либо передавать в муниципальную собственность. В своё время ГЖКУ так же освободили помещение УПЛ на Саянской и отдали его в казну. Это было верное решение, подобный подход поможет и в данной ситуации.

### **На верхней планке**

«Фактическая наполняемость штатов анализируемого подразделения практически всегда была на уровне 100%. Таким образом, проверяемое предприятие по численности сотрудников, его общего руководства, укладывается в верхние нормативные пределы, рассчитанные на основании «Рекомендаций по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда». Тем не менее, в рассматриваемом отношении МП «ГЖКУ» в качестве оправданного экономического действия, направленного на повышение его конкурентоспособности и клиентской привлекательности, можно обоснованно предложить осуществление поэтапного перехода к средним нормативным значениям численности общего руководящего состава за счет расширения автоматизации управленческопроизводственных процессов». (Акт по результатам контрольных мероприятий).

Говоря проще, на данный момент, вопреки мнению многочисленных критиков, количество управленческого персонала в ГЖКУ не превышает норму. Однако, ревизоры считают, что коммунальщикам есть, над чем работать.

Состав действительно, в норме, но всё же находится на высшей планке, объясняет Владимир Лифанов. А хочется, чтобы был хотя бы на средней. Требуется автоматизировать учётные и экономические процессы, а для этого нужно хорошее программное обеспечение при его наличии не нужно столько сотрудников. ГЖКУ планирует это сделать, но надо ускоряться. А сейчас им волейневолей приходится повышать количество людей. Вышел закон об обязательном ведении сайта нужен работник. Идёт подготовка к капремонту или администрация даёт задание сделать проектную документацию опять требуются сотрудники. Компенсацию выпадающих доходов считают работы с ними столько, что одному человеку не разобраться. Надо упрощать систему такое предложение вносили в край, но пока ничего не изменилось.

### **Требуется оптимизация**

«Анализируемое предприятие большую часть своих договоров по приобретению товаров, работ, услуг заключало в проверяемом периоде ... без проведения маркетинговых исследований по определению рыночной цены приобретаемой продукции...». Что соответствовало действующему тогда законодательству.

«Целесообразно также проанализировать возможность поэтапного снижения количества закрепленных за ОДС автомобилей с шести единиц до пяти или четырёх единиц ввиду их относительно невысокой эксплуатационной загруженности. Аналогичным образом следует оценить и реальную избыточность общего количества автомобильной и тракторной техники, эксплуатируемой в транспортном цехе предприятия, для обоснованного, с экономической точки зрения, сокращения издержек данного вспомогательного подразделения». (Акт по результатам контрольных мероприятий).

Ещё две статьи, по которым можно сэкономить, это закупки и транспорт. Эксперты контрольно-ревизионной службы прекрасно понимают, что осуществлять закупки у одного и того же поставщика очень удобно, поскольку постоянная совместная работа вызывает доверие и допускает, например, оплату «постфактум». Однако это удобство сказывается на экономии поскольку у предприятия нет выбора в плане цен. Кроме того, по мнению специалистов, коммунальщикам важно осуществлять оптовые закупки ГСМ, сантехнических принадлежностей и так далее, тогда затрат будет меньше.

Сократить расходы можно и на транспортном цехе. Хоть работа одного и отлажена, однако не вся техника загружена полностью. Поэтому коммунальщикам предложили либо оптимизироваться и работать на внешние заявки, либо сокращаться.

### **Взять субподрядчика**

«В соответствии с положениями подпункта 30 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса РФ, освобождению от налогообложения по НДС подлежит реализации работ (услуг), относящаяся к содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах при условии приобретения данных работ (услуг) управляющими компаниями у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно их выполняющих (оказывающих). Из этого следует, что в настоящее время по действующему законодательству льготируются только работы и услуги по содержанию и ремонту общего имущества, выполняемые подрядным способом... В итоге, с учётом фактического применения в сфере ЖКХ двух систем налогообложения общей и упрощенной (УСНО), эффективно и результативно использовать отмеченную выше льготу в целях снижения платы граждан по Договорам управления многоквартирными домами становится возможным только в случае привлечения МП «ГЖКУ» подрядчиков для осуществления работ (услуг) по

содержанию и ремонту общего имущества, находящихся на УСНО». (Акт по результатам контрольных мероприятий).

Переход на работу с субподрядчиками ещё один способ снизить тарифы для жителей домов, обслуживаемых ГЖКУ. Дело в том, что, в отличие от частных компаний, на услуги муниципальной распространяется налог на добавочную стоимость. Это примерно дополнительные пять рублей в тарифе. Соответственно, по мнению специалистов контрольно-ревизионной службы, было бы неплохо реструктуризировать деятельность предприятия. Например, договариваться об обслуживании МКД с субподрядчиками частниками, которые работают по упрощенной системе налогообложения. Разумеется, для этого потребуются серьёзная подготовительная работа, но зато в плане экономии результат обещает быть более, чем достойным. Кстати, ГЖКУ уже сейчас пробует проводить уборку территорий некоторых домов с помощью клининговых компаний, так что начало положено.

Всё вышеперечисленное основные моменты акта, говорит Владимир Лифанов. Могу сказать, что во время проверки стало ясно: резервы для экономии у ГЖКУ есть. Рекомендации мы дали, руководство предприятия внимательно и позитивно отнеслось к нашей работе. Мы уже получили ответ, планируем обсудить его на комиссии по собственности с тем, чтобы двигаться в нужном направлении. В любом случае работа предприятия удовлетворительная, никаких нецелевых расходов и непонятных действий мы не увидели, зато поняли, что пути для совершенствования есть. И это хорошо, потому что мы все заинтересованы, чтобы муниципальная компания существовала в городе. Ведь частники разбирают дома, которые находятся в хорошем состоянии. А кто должен отвечать и за северный квартал, и за Первомайский. За них берётся только ГЖКУ. Поэтому нам важно, чтобы предприятие работало, имело как можно больше клиентов, и было эффективным.



#### **Наталья Щедринова, замдиректора ГЖКУ по правовой и кадровой работе:**

Проверка проводилась очень тщательно и долго, Владимир Георгиевич Лифанов находился у нас несколько месяцев. Всё, что он запрашивал для проверки, нами было предоставлено в полном объёме. Он везде съездил и посмотрел работу на местах, изучил документы мы были максимально открыты. Конечно, мы переживали, потому что огрехи в работе есть у всех не ошибается тот, кто ничего не делает. Сюда можно добавить и напряжённость в обществе, которая имеет место быть вокруг темы ЖКХ вообще, а у нас в городе вокруг ГЖКУ. К тому же, инициировали проверку депутаты, которые проявляют постоянный пристальный интерес к теме ЖКХ, и мы опасались какой-то предвзятости к нашей организации. На фоне реорганизации ЖЭКЗ, разбора нашей деятельности на депутатских комиссиях, понятно, что у нас была тревожность. Но в итоге мы получили объективный документ: со всеми плюсами и минусами. Деятельность ГЖКУ признана удовлетворительной. Те проблемные участки, на которые нам указано, мы видели и раньше, но быстро это не решишь. Те, кто связаны с производством, это очень хорошо

понимают. Например, незагруженность кассиров мы видели, и обсуждаем уже давно эту тему. Кассиры загружены только в первые дни после разноса квитанций, потом, к концу месяца, поток плательщиков снижается. Можно кассиров, конечно, сократить и обязать всех платить через банкоматы. Но удобно ли это будет пенсионерам? Сейчас решили вопрос с заключением договора с Почтой России, чтобы они принимали наши платежи. С 01 марта наши пенсионеры и те, кто привык платить наличными деньгами, получают этот дополнительный пункт приёма платежей посмотрим, что получится. Мы здесь, в первую очередь, ориентируемся на население удобно это будет или не удобно, какой это вызовет резонанс. Вот если бы мы это сделали год назад, не предложив ничего другого, то было бы опять бурное обсуждение. Ведь около 35% платежей идёт через кассы. Но большой экономии, думаю, это не даст, так как с каждого платежа МП ГЖКУ уплачивает комиссию. То же самое по кладовщикам. Они, может, не сильно загружены, но у них и зарплата очень маленькая. И сокращение их особой экономии предприятию не принесёт. А складской учёт без кладовщика не может идти, потому что материалы там выдаются в течение дня. Мы думаем, но пока с ними решения не видим никакого. По управленческому персоналу в целом, мы вписываемся в нормативную базу, и даже если бы захотели сократить штат пока тоже возможности нет, потому что у нас постоянно добавляются новые виды деятельности, которые касаются инженерного персонала, управленческого. Это участие в капитальных ремонтах, оформление документации, проведение конкурсов. Сейчас снова выделяется на город 30 миллионов на проведение асфальтирования внутридворовых территорий, причём процедура усложнена по сравнению с прошлым годом. И маленькие управляющие организации заявляют: «А мы, наверно, не сможем выполнить это условие», у них нет ни персонала, ни ресурсов. А мы можем, хоть нам тоже трудно. Но у нас есть и техническая база для того, чтобы освоить эти деньги, провести все эти процедуры в соответствии с бюджетным законодательством, градостроительным кодексом, и у нас есть квалифицированный персонал (который вот так ниоткуда, с улицы, быстро не наберёшь), и он загружен в течение года постоянно. Особенно тяжёлые первые месяцы, когда внедряются новые постановления, изменения. Март на дворе, а у нас в кабинетах до сих пор висят новогодние украшения, ёлки стоят в мишуре людям некогда убрать: они приходят на работу и пашут с утра до вечера, ничего вокруг не видя.

Решаем вопрос с передачей в казну в 2017 году здания ЖЭК на Восточной, За. Часть затрат уйдёт.

По ремонтному цеху справедливые замечания, потому что содержание базы ремонтного цеха затратно, и ещё в прошлом году мы начали предпринимать меры по этому поводу. Посмотрев, как этим летом на капремонтах работали фирмypoдрядчики, нанятые региональным оператором, мы решили поучаствовать в этом виде деятельности. И он будет осуществляться на базе ремонтного цеха. ГЖКУ получило все необходимые допуски для ведения капремонтов это не быстро делается, для этого тоже требуется работа инженерноуправленческого персонала. Большие нарекания по транспортному цеху транспорта много, и будем думать, как его использовать. Эта база требует содержания. Конечно, можно всё сокращать, чтобы снизить тариф. Но это будет небольшое снижение на 23 рубля, это 100200 рублей с квартиры в месяц. И частные управляющие компании нас к этому толкают своим демпингом. Но стоит ли сокращать производственнотехническую базу и подвергать рискам способность предприятия быстро отреагировать на экстремальные ситуации ради этих ста рублей надо ещё решить. Потому что эти деньги идут не на «большие зарплаты»: они у нас, кстати, как показала проверка, ниже отраслевого соглашения (мы даже не дотягиваем), а на содержание фонда. Проверка показала самое главное: нарушений нет и фактов нецелевого использования денег и злоупотребления не выявлены. Никто у нас на Мальдивы не ездит, деньги налево не

пускает. Деньги направляются на дело. В целом, хочу сказать, что такие проверки, когда они проводятся непредвзято безусловно, полезны. Они позволяют нам увидеть деятельность предприятия со стороны. К тому же, предлагаются конкретные пути решения, и мы либо находим возможность и внедряем их, либо спорим, и в результате диалога рождается какое-то новое компромиссное решение. Владимир Георгиевич Лифанов именно так и подошёл к проверке. За это ему спасибо.

Тема - [Время местное](#)

[№ 8 от 02.03.17](#)

[Сегодняшняя Газета. Красноярск-26.](#)