

Алексей Клименко
Алексей Крицкий

«Почему «всё хорошо» - это страшно. Стандарт операционной эффективности в управлении объектами



ПОМКА
система управления

Алексей Клименко

**«Почему «всё хорошо» -
это страшно. Стандарт
операционной эффективности
в управлении объектами**

«Автор»

2026

Клименко А.

«Почему «всё хорошо» - это страшно. Стандарт операционной эффективности в управлении объектами / А. Клименко — «Автор», 2026

Эта книга объясняет, почему красивые отчеты в сфере ЖКХ часто скрывают реальные проблемы и приводят к потере до 30% бюджета на содержание недвижимости. Когда в подвале прорывает трубу, умные приложения и голосовые ассистенты оказываются бесполезны, если объект обслуживался только на бумаге. Авторы - собственник компании по управлению активами и IT-трансформатор - предлагают решение: Стандарт ПОМКА. Это система цифрового контроля, которая проверяет каждый шаг исполнителей. Методика уже работает на 43 объектах, где помогла снизить расходы на персонал на 30-40%, а на клининг и техобслуживание на 20–25%. Книга написана простым языком и поможет девелоперам, инвесторам и жителям перестать верить управляющим компаниям на слово, увидеть реальную экономику своих домов и защитить активы от аварий.

© Клименко А., 2026

© Автор, 2026

Содержание

Глава	5
Предисловие. Два человека смотрят в подвал	6
Конец ознакомительного фрагмента.	8

Алексей Клименко, Алексей Крицкий

«Почему «всё хорошо» - это страшно. Стандарт операционной эффективности в управлении объектами

Глава

ПОЧЕМУ «ВСЁ ХОРОШО» - ЭТО СТРАШНО

Стандарт операционной эффективности 2026 в управлении объектами

Брошюра о том, почему ЖКХ пора менять и переходить к управлению активами.
Два голоса: собственника и ИТ-архитектора, которые меняют отрасль.

Авторы: Алексей Клименко · Алексей Крицкий

2026

Оглавление

Предисловие. Два человека смотрят в подвал

1. Подвал в 03:00

2. Цифровой фасад

3. Эпоха жира против эпохи правды

4. Экономика операционной слепоты

5. Две школы

6. Это Стандарт ПОМКА

7. Живые примеры

8. Стандарт ПОМКА - что это значит для каждого

9. Доказательство и масштаб

10. Вывод. ЖКХ надо менять

Об авторах

Предисловие. Два человека смотрят в подвал

Один из нас — инженер. 20+ лет я читаю цифры, где другие видят «всё работает». Для меня цифры не врут. Врут люди, которые их переписывают. И если цифра ровная, а на деле всё «течёт» - значит, цифру ровной сделал кто-то вручную.

Другой — собственник. Я плачу за то, что обещали инженеры, и отвечаю перед жителями, перед инвесторами, перед банком, перед теми, кто вложил деньги в мой актив. Я знаю цену тишине в отчёте. Тишина, которая ничего не объясняет, - самая дорогая часть любого отчёта.

Мы разные по ремеслу. Один смотрит на систему со стороны измерений. Другой — со стороны денег и ответственности. Но за последние годы мы независимо друг от друга вышли к одному и тому же выводу.

Как это случилось? Мы не договаривались и не «придумали вместе». Мы просто посмотрели на один и тот же объект или объекты (не важно что это были не одни и те же объекты). Один цифрами, другой деньгами - и увидели одну и ту же дыру. Тот, кто смотрел цифрами, увидел, что «отчёты ровные, а метрики скачут». Тот, кто смотрел деньгами, увидел, что «мы платим за то, чего нет». И оба пришли к одному: «Мы платим за иллюзию».

И этот вывод - не про трубы, не про деньги и не про людей.

Это про то, что никто не знает, что на самом деле происходит в «подвале» объектов, в щитовой и на крыше - до тех пор, пока не поздно. Кто-то может возразить, что у него все прозрачно (в его бизнесе или объектов все ровно и четко), но спешим разоблачить эту иллюзию. Вы в «управленческом тумане».

Заметьте слово «никто». Не «я не знаю». Не «мы не следим». А никто. Ни диспетчер. Ни директор. Ни собственник. Ни жилец. Ни банк. Никто не знает на самом деле. Все знают «по отчёту». А отчёт - это не реальность. Это её тень.

Всё вроде хорошо. Отчёты закрыты. Арендаторы не жалуются, потому что жаловаться некуда. Тариф собран. Индекс в отчёте - зелёный. Система показывает «всё в порядке». А потом в 03:00 прорывает трубу, и выясняется, что «обслуживалась» она последние полгода исключительно на бумаге.

И вот это не авария. Это диагноз. Авария - это следствие. Диагноз - то, что никто не измерял, а значит, не знал, а значит, «не знал» превратилось в «всё в порядке».

Мы написали эту брошюру, потому что «всё хорошо» без проверки - это не спокойствие. Это слепота. И слепота стоит денег. Жителям - в цене за содержание и в безопасности. Собственникам - в марже и капитализации. Банкам - в риске. Городу - в социальной напряжённости и в авариях.

Коротко: Слепота - это цена, которую платят все, кто не измеряет.

Для кого эта брошюра.

Для жителей, которые платят за содержание дома и хотят понять, за что именно - а не «сколько скажут». Для девелоперов и собственников, у которых сервис стал убыточным карманом, в который «просто вкладывают». Для инвесторов и банков, которым нужен актив, а не витрина. Для тех, кто отвечает за безопасность. И для любого, кто считает, что ЖКХ - это не «чёрная дыра», а отрасль, которую можно сделать честной. А мы верим, что ЖКХ это не про о, о чем не хочется говорить, а отрасль экономики, которая должна быть высокотехнологичной.

Мы не пишем для «специалистов, которые всё знают». Мы пишем для тех, кто платит и кто отвечает.

Одно обещание.

Мы не будем говорить «доверьтесь нам». Мы показываем, как проверить. И называем способ, который это уже делает на реальных объектах — не на слайде, а в актах и документах.

И главное: Это не только про ИТ-продукт, это про Стандарт.

Как читать.

Читать можно «на одном дыхании» - это брошюра, не учебник. Короткие разделы, короткие абзацы, много конкретики и почти нет жаргона. Там, где встречается английский термин (DSS, Digital Twin, Management Fog) - мы объясняем его одной строкой. Каждый раздел заканчивается фразой-крючком, которая ведёт в следующий.

Голоса чередуются. Слова про цифры, механику, «как это работает» и также про деньги, рынок, «почему это больно». Это наши общие выводы. Вы всегда знаете, чьими глазами смотрите.

А теперь - без «всё хорошо». Только факты, цифры и один вопрос, который будет звучать во всей брошюре: за что вы на самом деле платите?

Конец ознакомительного фрагмента.

Текст предоставлен ООО «Литрес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на Литрес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.