

ХОЗЯЙКА МОСКОВСКОГО ДВОРА



ЧТО ЕЙ МЕШАЕТ РАБОТАТЬ?

Сразу хочу уточнить: в нашем случае двор - это отдельное коммунальное хозяйство дома, а не только участок земли возле него. В Москве таких дворов немного, но есть. Отыскать их непросто. Поэтому в одной из наших публикаций («Дворник в рынок не вошел», «МС» № 34) мы попросили откликнуться тех, кто пустился в самостоятельное плавание по рынку коммунальных услуг, и поделиться опытом.

Первыми позвонили из ООО «Компания по управлению и развитию недвижимости «КомЭкс». Генеральный директор компании Галина Николаевна ШАТОХИНА сказала:

- Мы десять лет ждали, когда же в правительстве Москвы организуют для нас круглый стол, - появилось много проблем, решить которые можно только после совместного обсуждения. И очень рады, что «Московская среда» предоставляет нам такую возможность.

Но прежде чем перейти к сути проблем, давайте поближе познакомимся с фирмой «КомЭкс» и ее хозяйкой.

РАЗБЕГ НА УЛИЦЕ СКАКОВОЙ

Она лежит за Белорусским вокзалом и коротенькая, как переулочек. Со стороны Ленинградского проспекта стоит там большой кирпичный дом, огороженный металлическим забором. Когда я его нашла, ворота были открыты - видимо, потому что во дворе вдоль белой шеренги молодых берез рабочие рыли канаву, засыпая землей газон и цветники. Охранник в будке не остановил меня, но проводил глазами до самой двери с вывеской «КомЭкс». В приемной дама с высокой прической требовала в квартиру инженера для консультации именно в удобное для нее время, а другая с ворохом бумаг ждала каких-то разъяснений - шел обычный рабочий день, который я уплотнила своим визитом. Этот дом с самого начала никаких ДЕЗов и РЭУ не знал и опыта обычных для города коммунальных отношений не имеет.

Историю создания фирмы «КомЭкс» проще рассказать через судьбу ее директора. Галина Николаевна Шатохина по образованию экономист, окончила Московский строительный институт. Работала когда-то в управлении жилищно-коммунального хозяйства Главмоспромстроя, в 25 лет ее назначили управляющей домами (800 человек в подчинении). Потом было слияние, и она ушла работать сначала в кадры Мосстройкомитета, а позже - во Внешнеэкономическое объединение, которое занималось тогда и реконструкцией старых зданий. Новый или хорошо отреставрированный дом всегда жалко отдавать в чужие руки - во что он превратится через несколько лет? Поэтому возникла идея: не брать ли самим за эксплуатацию? Так и появилась «КомЭкс» - самостоятельная фирма, которая занималась коммунальной эксплуатацией офисных зданий.

А вскорости Лужков выступил с идеей - допустить коммерческие структуры к эксплуатации и жилых домов наряду с городскими коммунальными службами. Состоялся первый тендер. На него выставили и только что построенный дом на Скаковой улице. Выиграла конкурс «КомЭкс». Это было в 94-м году. Впервые в Москве все хозяйство жилого дома взяла под свое управление частная компания. Ее люди разместились в нежилом помещении на первом этаже. Галина Николаевна стала генеральным директором.

Вот с этого времени и началось накопление того ценного опыта, изучить который необходимо начинающим коммунальным фирмам, дабы не повторять чужих ошибок. Но так выходит в нашей предпринимательской жизни, что сегодняшней опыт - это вчерашние проблемы, большинство из которых в одиночку не решить, они переходят в день завтрашний, накапливаются... И однажды наступает тот отчаянный момент, когда хочется все бросить. Но чтобы понять эмоциональный настрой и деловые расчеты директора Шатохиной, надо восстановить некоторые детали почти десятилетней истории фирмы «КомЭкс».

ВСЕ БЫЛО ВПЕРВЫЕ

Начали заселять дом. Надо сказать, что он элитный, в 83-м году его заложили для работников ЦК, со всеобщим развалом стройка остановилась и закончилась только через 10 лет. В доме 5 подъездов, 220 квартир - большие, с прекрасной планировкой. 20 из них город предоставил очердникам, остальные - с аукциона. «КомЭкс» составила первые соглашения. На волне новоселовской радости жильцы подписывали все, не обсуждая, не вникая в детали. В то время госцена за обслуживание одного квадратного метра жилого дома была 30 копеек, «КомЭкс» брала около 6 рублей. Договор заключали на два года, на дальнейшее обслуживание его надо было продлевать. Вот тут и начали вчитываться, считать: «Нам эта услуга не нужна и от такой отказываемся...» - чтобы удешевить. И каждому владельцу квартиры надо было доказывать: не «КомЭкс» виновата, что на их дом построен отдельный топливный пункт, который содержать должны теперь жильцы. Вначале затраты на ЦТП были небольшими, вот когда пришло предписание поменять теплосчетчик на более современный - выливалось это в 80 000 тог-

дашних рублей... Надо было объяснить людям, на что идут их деньги. Но как убедить, что надо менять хорошо работающий прежний счетчик, иначе комиссия не подпишет акт подготовки к зиме? Ну так это проблемы фирмы, а не жильцов, и решать ее своими деньгами они не желают... Это была одна из первых точек соприкосновения, которая забила токком высокого напряжения в отношениях между городскими властями, коммерческой службой и жильцами. У каждого свои интересы, но решать их за счет другого опасно.

Вначале я хотела рассмотреть отношения фирма - жильцы, а потом фирма - город. Но отдельно не получалось. Оказалось, они так часто «подрезают» друг друга на рыночной дороге, что сами же создают для себя аварийные ситуации. Кому они опасны или выгодны? Каждый читатель, я думаю, сделает свои выводы.

ЧТО СМЕШАЛОСЬ В ДОМЕ «КомЭкса»?

Рэкет бывает домашний и неразборчивый. Пришли в первый же год: «Галина Николаевна, вы, может, не знаете, что с любого бизнеса надо платить». «Да отку-

жета им не перепадает ни копейки, поэтому во сколько обходится содержание дома, столько и должны платить все жильцы. И это проблема всех домов, которые обслуживаются на коммерческой основе. Правда, сегодня создаются вначале ТСЖ, и коммунальные фирмы такие проблемы решают через них. Но когда создавалась «КомЭкс», таких наработок еще не было. Позже Галина Николаевна вместе с управой района Беговой пытались создать ТСЖ и в доме на Скаковой, но жильцы поняли, что для них это лишние хлопоты, и до сих пор в ТСЖ не оформились. Как выйти из этой ситуации? Суд ответил: в законе не прописано, что частные компании начисление должны вести по-другому... Тупик, который обходится убытком.

Безопасность бизнеса - проблема не одной фирмы. Ведь нет никакой гарантии, что и в «КомЭкс» больше не придут за данью. «А я ведь еще думаю про будущее сына и внука, - говорит Галина Николаевна. - Со многими молодыми людьми разговариваю. Почему они не спешат открывать собственное дело? Ведь только на нашем коммунальном рынке столько есть неосвоенных возможностей. Но многих сдерживают даже не бюрократические препятствия, а неизбежность опасной «крыши», унижительного отстегивания всем».

Богатым позволено все - так считают многие жильцы не только того дома, что на Скаковой. Самовольная перепланировка квартир столько бед натворила, а бороться с ней фирма как бы и прав не имеет. Если жильцы сегодня сами начинают что-то ломать в квартире, «КомЭкс» обязана сообщить об этом в жилищную комиссию. Приезжает представитель и... выписывает штраф фирме. Абсурд! Фирма, конечно, пытается помешать несогласованной перепланировке, не пускает рабочих в дом. Но от этого толку мало. Какой может быть выход? В законе о реформе ЖКХ, считает Галина Николаевна, должно быть сказано: квартира не может быть продана, если эксплуатирующая контора не сделала в документах отметки, что самовольная перепланировка не проводилась. Сегодня такая отметка требуется только от БТИ, но оно далеко и каждый случай проверить не может.

Льготники живут и в элитном доме на Скаковой -

что меня, маленькую, за вами и не найти». Так и ушли ни с чем.

Один злостный неплательщик занимается нефтью и металлами. Купил две соседние квартиры и объединил их в одну огромную. Принес с работы официальную справку с печатью - зарплата 1500 рублей. «А у него за три года такая задолженность, что если в месяц изымать половину его заявленной зарплаты, он не погасит долг и до конца моей жизни», - Галина Николаевна волнуется так, как когда-то во время осады рэкетиров. Хотя, если вдуматься, это ведь тоже рэкет, только хитрый - наглые неплатежи. А у этого должника стоят три дорогие автомашины во дворе. В суде проверили их номера - не на него оформлены. Такой вот штрих к собирательному портрету «новых русских».

Один из жильцов дома, который живет сейчас на Западе, зашел как-то по делам в «КомЭкс» и рассказал по-дружески: «Представьте, Галина Николаевна, не был там полгода, так у меня отключили свет. Я пошел за объяснениями - дали мне временную карточку и, только когда все оплатил, оформят полугодичную через месяц. Спрашиваю: а если не успею вернуться через месяц? Мне говорят: это ваши проблемы...»

Шатохина по характеру педант, любит во всем порядке: «Я хотела бы, чтобы мы жили, как на Западе. Там позорно не платить, стыдно ходить по судам, опасно получить репутацию неблагонадежного, потому что не устроишься потом на работу. Одна моя знакомая приобрела квартиру в Европе, и прежде чем принять ее в кондоминиум, с нее столько рекомендаций потребовали!.. В благонадежности убеждались. А у нас бедные бабушки самые благонадежные - им стыдно не оплатить вовремя. Богатые же норовят у государства оторвать и у соседей. Эти детали характеризуют уровень нашего общества, менталитет, и это надо учитывать при планировании реформы ЖКХ».

Люди у нас очень разные, а значит, разные мнения и желания. Один житель просит установить навесные потолки, другому этот потолок ни к чему - а вдруг на голову свалится. На всех не угодишь. С ними надо быть строгой и вежливой, требовательной и дипломатичной. Большинство - со всей душой: интересуются, помогают, двор озеленяют и украшают, картины дарят, один жилец за свой счет двери в подъезде поменял. А другой приходит и говорит: зачем в нашем дворе детская площадка, давайте ее под автостоянку заасфальтируем. Пришлось уговоривать: вот ваша дочь выйдет замуж, а с ребенком ей негде будет гулять.

Культ машин среди обеспеченных жильцов чувствуется еще острее. Почти на каждую квартиру по несколько авто. Двор тесный. Ставить негде. Рядом с домом балетная студия находится, там площадка перед зданием ничем не занята. Может, префектура разрешит использовать ее как платную автостоянку для жильцов? Вроде бы это не забота «КомЭкса», но дире-

цена доходит и до 45 рублей (в муниципальном секторе - 5.20, но там город дотирует коммуналку). «КомЭкс» выкручивается тем, что сдает в аренду небольшое помещение на первом этаже и этим покрывает некоторые расходы.

В доме на 220 квартир 6 должников. Что с ними делать? Готовят документы в суд. С двумя уже судились.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТКОШИНА

да мне знать? - ответила Шатохина. - Я вчерашний госслужащий, согласилась на это дело потому, что оно новое, интересное. Особой прибыли тут нет».

Брали измором, с декабря по март широкоплечие парни сидели в приемной. Нервы потрепали изрядно, но Галина Николаевна даже шутила: «Ребята, вас так много и вы такие большие,

18 человек: ветераны, военнослужащие. И только недавно район оформил фирме дотацию на них. А те, кто заселился в дом по ордеру очердников (20 человек), продолжают платить за техническое обслуживание дома по городским ставкам - 5 рублей 20 копеек за квадратный метр. Через суд «КомЭкс» пыталась доказать, что из городского бюд-