



ФОТО АЛЕКСАНДРА МЯГОШИКИНА

ктору хочется, чтобы жильцы были довольны.

Прозрачность в работе - лучшая профилактика от многих недовольств. Все работы планируются загодя и обговариваются на собраниях. Жильцы регулярно получают расчет технического обслуживания: сколько денег и на что пошло. Если за что-то плата увеличивается, прикладывается объяснение: почему? В любой момент жильцы могут зайти в контору и посмотреть счета: сколько, за что и куда ушло денег.

Кто отбивает инициативу? Непрacticalные и непредсказуемые наши люди. Речь не о жильцах дома на Скаковой - с этими уже сработались за многие годы. Но хотели расширить свой бизнес и взять на обслуживание еще дом или два. Были и предложения. Например, небольшой элитный дом в Толмачевом переулке. На «КомЭкс» вышли сами жильцы. Галина Николаевна приехала на собрание с инженером, выслушали они пожелания. Один говорит: нам нужна охрана с автоматами. Другая возражает: у меня тут мама будет жить, ей никакая охрана не нужна. А дом - красоты необыкновенной, все на электронике, слесарь должен быть высокого класса. «Какой ему оклад положить?» - спрашивают жильцов. «Полторы тысячи рублей», - ответили единогласно. Дворнику больше тысячи никак не давали. И это богатейшие люди Москвы! А за домом в низине водостока строители не сделали, лужа стоит постоянно, зимой - каток в полдвора, чтобы выровнять место, нужно дополнительно немалые деньги вложить, а здешние богачи на дворника жалуют... Посоветовались в «КомЭксе» и отказались от дома.

А по второму проекту, прежде чем начать его обсуждение, попросили техническую документацию - дома на Мичуринском проспекте: 18 этажей, стоимость одного квадратного метра 6-8 тысяч долларов... И не нашли в плане дома мусоропровода. «А он нам не нужен, - говорят, - только тараканов разводить. Будем выставлять мусор за дверь, а дворник пусть собирает. И мусорный контейнер во дво-

ре не нужен, мусор пусть собирают впритык к приезду мусоровоза». Теперь представьте: жильцы поели арбуз или рыбу почистили и выставили отходы в коридор, они текут, запах идет неприятный, мухи слетаются... Дворник должен спускать мусор на том же лифте, в котором едет богатая дама в собольиной шубе. Никаких бытовок для дворников и рабочих в доме не предусмотрено. И при этом какой-то профессор из инициативной группы жильцов говорит: «На крыше мы обязательно поставим телескоп и по очереди будем наблюдать за звездами...»

На элитные новостройки мы смотрим с надеждой, что вот и у нас будет, как на Западе. Но при ближайшем рассмотрении оказывается, что наша элита не того культурного уровня. Вот такая проблема.

НЕСТЫКОВКА ИНТЕРЕСОВ

Лучше всего это проанализировать на конкретных случаях.

Мосотис присылает извещение: в следующем году цены за эксплуатацию лифтов поднимутся на 30 процентов (сейчас «КомЭкс» перечисляет им за 10 лифтов своего жилого дома 18 000 рублей). Ну очень дорого! Начали искать альтернативу. В других фирмах по обслуживанию лифтов говорят: вашу территорию охватывает Мосотис, у них там службы везде, а наши далеко - случись что, мы не сможем быстро приехать... Вроде бы рынок у нас и конкуренция, но выбора нет. А монополист диктует свои условия.

Дальше - больше. Из Мосотиса пришло предупреждение: по истечении 10 лет эксплуатации все лифты подлежат замене. Выставляют счет на 3 миллиона рублей. И пугают: если вовремя лифты не будут заменены, то Мосгортехнадзор их просто остановит. И ведь остановят! Почему в тех домах, которые обслуживают ДЕЗы и РЭУ, лифты работают по 20 лет и никто их не останавливает, требуя замены? Потому что городу никто не может диктовать свои условия. А из коммерческих коммунальных организаций деньги выдавлива-

ют, на них все стараются заработать. Но платить-то придется жильцам, что они скажут? Об этом и гадать не стоит. Лифты в доме на Скаковой в хорошем состоянии, работают исправно, новые ставить никто не согласится. «КомЭкс» очутилась между двух огней. Что делать?

Мосэнерго, Теплосеть и Мосводоканал требуют от «КомЭкса» стопроцентной предоплаты за тепло и воду. Даже не требуют, а просто выставляют банку счета примерно на 200 000 рублей, и банк перечисляет. Счета максимальные - дескать, излишки будут учтены в следующих платежах. ДЕЗы тоже платили наперед (теперь - ЕИРЦ), но они получают дотации из городского бюджета. А где взять немалую резервную сумму денег коммерческим службам? Жильцы-то платят по факту полученных услуг, то есть позже. Кредит на предоплату фирмам никто не дает. И эта проблема останавливает многих желающих работать на рынке коммунальных услуг. Честно говоря, кредит - даже не лучший выход, потому что его надо быстро вернуть, а обслуживание жилого фонда больших доходов не приносит, в первые годы становления - тем более. Хорошо, что у компании «КомЭкс» были некоторые накопления от обслуживания офисных помещений, но и она выкручивается с трудом. Самый лучший выход, считает директор Шатохина, разрешить коммерческим фирмам платить по факту: «Я знаю, что за октябрь соберу платежи от жильцов где-то до 10 ноября, а до 15 мы могли бы расплатиться с поставщиками. В случае опоздания пусть даже дом отключают». Но она-то своим неплательщикам не может отключить ни тепло, ни воду - стояки общие. Для коммерческой эксплуатации домов нужны проекты, как на Западе, где все индивидуально. И правительство Москвы должно это учесть.

Городские коммуникации в центре Москвы проходят часто под зданиями. Под домом на Скаковой лежит теплотрасса. Галину Николаевну очень волнует, будет ли эта труба когда-нибудь приватизирована, и ес-

ли да - то кем? Пусть ей точно скажут - хочется ведь хоть как-то обезопасить себя в случае аварии. И кто потом возместит убытки? А то ведь хозяина можно и не найти. Вот, например, фонари вдоль забора - чьи они? «КомЭкс» их не ставила, они не замкнуты на домовом электросчетчике, но замену на них ламп требуют оплатить: «Они на вашей территории». Хотя земля вокруг дома принадлежит городу. Но опять же асфальт во дворе ремонтирует «КомЭкс».

В законах о реформе ЖКХ должно быть четко все прописано: что кому принадлежит, на каких основаниях, кто и что должен делать. Чтобы городские службы не норовили некоторые расходы сваливать на коммерческие структуры - так и задумать можно.

Обдираловка - на каждом шагу. Вот недавний пример. В углу двора стоят старые деревья. И вдруг в безветренную погоду падает огромная ветка, хорошо не на машины, а на будку сторожа, которая не пострадала. Рабочие полезли подрезать ветки и говорят: да тут ствол гнилой, спилить надо дерево. Сами это сделать не имеют права. Обратились в спецслужбу при озеленительной конторе, а там такую цену заломили... Жильцы не могут понять такие расходы. Тут тротуар немного подремонтирова-

ли, и одна женщина спрашивает: «Сколько вы денег в этот асфальт закатали?» Пришлось разложить перед ней все счета, так ей было плохо от нынешних цен.

По двору сейчас кабель прокладывают в соседний дом. И Галина Николаевна готовится выставить счет, если деревья погубят. Позвонила в одно садоводство: сколько стоит трехлетняя береза? Говорят, полторы тысячи долларов. «Да у меня рука не поднимется такую сумму затребовать», - негодует Шатохина. Городские дотации никто ведь не экономит, все стараются на них заработать, но мы-то считаем каждую свою копейку...

Местные власти про дом на Скаковой не забывают. Один год в конкурсе на лучший двор дом занял первое место. Захотели соревноваться и за лучший подъезд. Приехала комиссия, посмотрела: вас нельзя допустить к конкурсу, потому что подъезды не свежеевыкрашенные. Абсурд! Наоборот, лучшим должен быть тот подъезд, который пять лет уже не красился, а вид у него такой, как после ремонта. «Я слушала даму-чиновницу и думала: милая моя, вот такие формалисты и над законами работают, в рамках которых потом трудно работать», - Галина Николаевна говорит так, будто сама никогда не была чиновницей. Нет даже внутреннего конфликта - настолько далеко разошлись в ней эти сферы. «Теперь я даже с уборщицей советуюсь, прежде чем купить швабры-тряпки, потому что она лучше знает, какая ей удобнее и практичнее».

РАБОТАТЬ ХОЧЕТСЯ КРАСИВО

Когда Галине Николаевне оставалось несколько дней до юбилея, она забыла, что не оформила документы на пенсию. На отдых и не собирается. Ее голова сейчас занята необычными проблемами: «Нас ведь нигде не учат, как работать красиво. Вот в Англии, я знаю, это хорошо поставлено: правильные отношения с клиентом, как отвечать, выглядеть и т.д. Это не педантизм, а особый стиль, шарм. И дисциплина. Мне нравится так работать. Хочу, чтобы и мои люди были так воспитаны».

Вместе с инженером ищут подходящие курсы, отправляют людей на учебу. Бывает, отпрашиваются: «Галина Николаевна, можно я не пойду?» И если причина уважительная, она идет сама на занятия. Потому ее заинтересовали современные фундаменты, кровли, вентиляция. Она

уже давно не заботится: все ли домой купила? Однако же она хозяйка - но другого уровня. «Женщины, которые собираются в коммунальный бизнес, должны знать - это дело не для семейных. Можно, конечно, замов иметь побольше, чтобы себя разгрузить, но жильцы вряд ли захотят их содержать. Мы ведь за десять лет работы ни копейки от города не получили ни на что - сами с жильцами выкручиваемся».

Эту женщину время унесло на деловой волне, она не захлебнулась и не пристала к берегу, но и не плыла безвольно по течению, а постоянно меняла направление, пока не выбрала наиболее подходящее. Со временем и на этом пути обнаружилось много завихрений, подводных течений. И что теперь?

СНОВА МЕНЯТЬ КУРС?

Если ничего не изменится, уходить, видимо, придется. И если завтра «КомЭкс» откажется от жилого дома на Скаковой, компании будет только легче - возьмется за эксплуатацию офисного здания, с которым проблем будет меньше, а прибыли больше. Это городу хорошо, что есть «КомЭкс», а не фирма, что есть жилой дом. Эти позиции надо не путать, чтобы не губить на стадии развития молодые коммерческие конторы.

Сегодня жильцы в доме богатые, все оплачивают. А завтра они станут пенсионерами, и что делать? - задумывает в будущее Галина Николаевна. «Если в московском правительстве и задумывались над этим, то я не знаю, к каким решениям там пришли. Со временем и дом будет стареть, больше ремонта требовать, содержать его станет намного дороже, а деньги собирать с жильцов сложнее. Вот и лифты требуют замены. Я уже десятки метров труб поменяла. Наступит время, когда и топливный пункт во дворе потребует капитальной реконструкции... В доме нет большой нежилой площади, которую можно выгодно сдавать в аренду и покрывать все расходы. Поэтому хорошего будущего в этом месте я не вижу».

Кто-то может возразить директору Шатохиной?

Реформу ЖКХ сегодня двигают с разных концов - со стороны правительства Москвы, коммунальных служб и жильцов. Любая проблема с каждой стороны видится иначе. Поэтому время от времени надо делиться взглядами. Подключайтесь к разговору.

Лидия ЧЕРНОШКУР

КАКИЕ ПОДВОДНЫЕ КАМНИ МОГУТ ОЖИДАТЬ ПОКУПАТЕЛЯ ПРИ ПРИОБРЕТЕНИИ КВАРТИРЫ ПО ДОВЕРЕННОСТИ?

С самыми наболевшими проблемами обращаются москвичи к тем, чья работа - решение жилищных вопросов. Сегодня на некоторые ваши вопросы ответит юрист корпорации «ИНКОМ-недвижимость» Борис Александрович Евстигнеев.

Приобретение такой квартиры несет в себе определенный риск. Доверенность может оказаться фальшивой, а документы украденными у настоящего собственника. Помимо этого доверитель может отозвать свою доверенность или же его вообще может не быть в живых. Сделки, совершенные по таким доверенностям, впоследствии признаются судом недействительными. Поэтому в данной ситуации советуем вам обратиться к опытным специалистам, работающим в нашем отделении. Наша задача - защитить интересы всех клиентов в равной степени, как покупателя, так и продавца.

Семья, состоящая из пяти человек, проживает в трехкомнатной квартире. Старший сын уже взрослый и хочет жить отдельно. Как грамотно, оперативно и безопасно разъехаться?

Наша компания готова оказать содействие в данном вопросе. В настоящее время разезд оформляется в виде одновременной продажи вашей квартиры и покупки двух других квартир для вашей семьи. Чтобы не попасть в ситуацию, чреватую неприятными последствиями, для проведения операций с недвижимостью обращайтесь к специалистам. Профессионалы корпорации «Инком-недвижимость» помогут вам купить, продать или обменять квартиру и учесть интересы участвующих в сделке детей. Звоните нам по телефону 363-08-50.

ИНКОМ Тел. 363-08-50
НЕДВИЖИМОСТЬ