

Наталья СМОРОДИНОВА: КОНЕЧНАЯ СТАНЦИЯ... - ЗАРПЛАТА

Окончание. Начало на стр. 2

Судите сами. Большая часть затрат эксплуатирующей организации - фонд заработной платы. От периодичности работ зависит не только количество рабочих, но и качество работы. Чаще убираешь, чаще делаешь текущий ремонт и т.д. - дом в лучшем состоянии. Но и затраты на такое обслуживание должны быть выше. Значит, либо должна увеличиться численность обслуживающего персонала, либо улучшится механизация труда, либо интенсивность труда возрастет. Что выбрать - решит обслуживающая организация. Вот для этого и нужны стандарты и нормативы. То же - с затратами на материалы. Новые материалы требуют новых технологий. Новые технологии - специалистов более высокого класса. Значит, другая оплата труда нужна. Все взаимосвязано...

Разрабатывать нормативы для каждого дома невозможно. Да и эксплуатировать один дом невыгодно прежде всего жителям: большие затраты, высокая себестоимость. Выгоднее эксплуатировать не один дом, а несколько. И где взять столько профессиональных управляющих?

- Наталья Валентиновна, в начале разговора вы сказали, что у вас маленькая организация. Что это значит?

- У нас работают 12 человек. Конечно, я могу увеличить штат, набрать специалистов - потребность есть. Другое дело: я как руководитель должна обеспечить людей нормальной зарплатой. Работа у нас очень интенсивная, но и заработок вполне достойный. Каждый сотрудник станции может делать и делает не только непосредственно то, что требует его узкая специализация, но и способен подменить коллегу. К примеру, я не только руковожу коллективом, но и консультирую. Главный бухгалтер сможет проконсультировать по любому вопросу. Это же могут сделать другие специалисты станции: ведущий экономист, плановик. Поэтому к нам обращаются не только с просьбой обосновать трудозатраты или стоимость договора, но и просят подсказать, как составлять сметы, калькуляцию затрат, задать кадровые вопросы. Если мы чего-то не знаем, то подсказываем, где почитать. Если документ редкий - копируем его, и выдаем...

- И много такой работы?

- Много. В ЖКХ пока большая текучка. Постоянно приходится объяснять азы. Были случаи, когда спрашивали, как наряд закрывать, как его оформлять.

- Можно отнести вашу работу к разряду ответственной?

- Зарботная плата - ответственная сфера? Нормы обслуживания - ответственное дело? Если рабочему неверно объяснят, как начислили заработную плату, - жди конфликта!

Кстати, еще раз воспользуюсь нашей беседой - растолкую суть частых конфликтов по работе диспетчеров. Строго говоря, они работают на окладе и по-прежнему: по 8 часов. Но большинство жилищных организаций договорились с диспетчерами об ином режиме: работать сутки через трое.

- Это нарушение?

- Это не нарушение, если внутренний распорядок рабочего дня, коллективный и трудовой договоры с этими работниками содержат указания на скользящий график работы и суммарный учет рабочего времени. Слова «суммарный учет» и «скользящий график работы» должны быть обязательно указаны в коллективном договоре и в договорах с рабочими. Почему так? Да потому, что диспетчеры попадают работать в праздничные дни и выходные или за какие-то календарные месяцы количество часов не выработывают, но в другие месяцы у них переработки. И вот тогда диспетчер говорит: я переработал - вы мне заплатите. Ему не платят. Конфликт! Начинается затяжное, изматывающее разбирательство, которое нередко оканчивается обращением в суд, испорченными отношениями, увольнением, текучкой кадров.

Выход прост: в коллективном договоре надо записать «суммарный учет» рабочего времени, то есть не по месяцам, а годовой учет. Тогда все цифры сходятся. Правда, табельщики должны быть внимательны - надо так составлять график работы, чтобы не было переработок. Должностной оклад и премии остаются...

- Вы сказали, что ни у вас, ни у ваших сотрудников нет званий. А хотелось бы иметь?..

- Скажу только о себе: нет. Заниматься наукой надо серьезно - значит, в ущерб основной работе. Мне, откровенно говоря, интересно заниматься тем, чем я занимаюсь. На работу иду с удовольствием. И большинство наших сотрудников - тоже. А когда нам общаются, что надо что-то новое разрабатывать, то вы бы видели, как у наших женщин - а их большинство в коллективе - загораются глаза. Они знают все, что связано с жилищной сферой. Они своего рода универсальный справочник для ЖКХ. Поэтому многие жилищные организации и заключают с нами договоры на обслуживание. Им проще к нам обратиться, чем копаться в документах и компьютерных базах данных. Мы для них самый надежный и быстрый источник информации...

Василий ДВОРЫКИН

Увы, Николай Аржанцов, генеральный директор ООО «Кириллица - управляющая компания», так и не объяснил происхождение названия фирмы - его отвлек срочный телефонный звонок; потом мы заговорили о столь злободневных проблемах, что вопрос о «кириллице» был забыт. Но, познакомившись с этим предприятием так называемого малого бизнеса в ЖКХ, решу обосновать выбор названия сам. Кириллица, как известно, первая славянская азбука, с помощью которой ее создатели Кирилл и Мефодий перевели на славянский язык христианские богослужеб-

«КИРИЛЛИЦА»

ные книги. Другими словами, сначала была кириллица...

Десять лет назад - когда, заметим, зарождалась реформа ЖКХ, - два умудренных опытом человека, ремонтник-строитель Николай Аржанцов и дорожник Владимир Шишмарев, разглядев радужную перспективу малого бизнеса в городском хозяйстве, создали малое предприятие, которое назвали загадочно и красиво - «Кириллица А». Шишмарев стал директором, Аржанцов - главным инженером. Начали собирать специалистов, при этом ставку сделали на молодых. Особенно ревностно отнеслись к деловым качествам: выясняли, как человек относится к работе. По этому критерию людей отбирали и обучали. Сегодня в «Кириллице» 21 инженерно-технический работник с хорошим образованием - к тому же каждый повышает квалификацию, ходит на курсы.

Начала «Кириллица» с ремонта дорог федерального значения. Работали по ночам, когда движение наименьшее. Дело шло. Заказчик работой был доволен, что, в свою очередь, укрепляло веру Шишмарева и Аржанцова в правильность избранного пути. Но, как скажет Николай Григорьевич, «класть яйца в одну корзину не стали», а принялись расширять фронт: ежегодно осваивали 2-3 новых вида работ. Принимали участие в окружных тендерах. Успешно вели ремонт асфальтобетонного покрытия уже не только федеральных дорог, но и трассоростепенного значения, дворовых проездов. Занялись комплексным благоустройством дворов по программе «Мой двор, мой подъезд». Научились делать



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

мягкие кровли, ремонтировать фасады, подъезды. Два года назад им доверили уборку автобусных остановок по трассе Арбат - Кутузовский проспект. До них здесь работали подобные же фирмы, но провалились - много было жалоб. К «Кириллице» пока ни одной претензии. Впрочем, о географии работ и о том, насколько успешной была эта работа, говорят грамоты на стенах небольшого офиса «Кириллицы» - благодарности префектов ЮВАО, ВАО, Департамента ЖКХиБ, ГУП «Доринвест». По итогам 2003 года заняли первое место по ВАО в номинации «Городское хозяйство, коммунальные услуги и экология». Вошли в десятку лучших предприятий города.

Когда прозвучал клич привлечь малый бизнес к участию в реформе коммунального хозяйства, в «Кириллице» решили, что как малое предприятие могут участвовать, во всяком случае конкуренцию тем же ДЕЗам составят. «Для

того чтобы участвовать в реформе ЖКХ, мы в 2003 году создали «Кириллицу - управляющую компанию», где директором уже стал я, - рассказывал Николай Григорьевич. - А Владимир Иванович остался руководить «Кириллицей А», потому что к тому времени у нас появился самостоятельный транспортный участок. Цель «Кириллицы - управляющей компании» - комплексное обслуживание жилищного фонда».

К концу 2003 года разработали технико-экономическое обоснование на обслуживание микрорайона численностью до 15 тысяч человек; сюда вошли ремонт дорог и комплексное благоустройство, изготовление детских и спортивных площадок, разбивка цветников и устройство вертикального озеленения, ремонт мягкой кровли и подъездов, фасадов и жилья. «Мы думали, - признавался Аржанцов, - если такой микрорайон нам выделит для проведения эксперимента, то, приобретая но-

Виталий АКИМКИН: ВЫБОР СДЕЛАЕТ СОБСТВЕННИК



«Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме» - так говорится в пункте первом статьи 161 нового Жилищного кодекса. Выбор управления многоквартирным домом теперь согласно ЖК всецело лежит на собственниках. О формах этого выбора рассказывает начальник

Управления координации деятельности товариществ собственников жилья и паспортизации жилищного фонда Департамента жилищной политики и жилищного фонда Москвы Виталий АКИМКИН.

- Виталий Васильевич, новый ЖК дал жильцам больше права по управлению многоквартирным домом, но о принципах управления в законе сказано слишком общо и расплывчато.

- Вы попали ко мне в горячее время - готовим важный документ «Об организации управления многоквартирными домами», вносим в него последнюю правку...

Прежде чем говорить о принципах управления, замечу, что новый ЖК не просто наделил жильцов большими правами, но радикально изменил систему управления жильем. Если раньше здесь целью и полностью господствовали органы власти, то теперь есть широкие права у жителей. Например, общее собрание жильцов, даже не организованное в ТСЖ или другую жилищную организацию, может выбрать управляющую компанию и установить размер оплаты жилищно-коммунальных услуг.

- В статье 161 сказано, что собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом: либо непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме; либо управление товариществом собственников жилья; либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом; либо, наконец, управление управляющей организацией. Чем продиктован столь широкий выбор способа управления?

- Жизнь! Нашими реалиями. Известно, например, что сегодня в Москве еще много домов, в которых проживают не только собственники, но и наниматели. Есть дома, где собственники в меньшинстве, есть - в большинстве, есть ЖСК, ТСЖ, где также жи-

вут не только собственники - закон учитывает это многообразие, предусматривает, что переход на новое управление жильем должен быть революционным - сегодня так, а завтра эдак, - а постепенным. Поэтому ЖК сразу не отстраняет власть от процесса управления. И этот документ - «Об организации управления многоквартирными домами», который я уже упомянул и о котором у нас пойдет речь, - тому подтверждение.

В этом документе прежде всего говорится, что территориальные органы власти - префектуры и управы районов - несут ответственность за организацию управления многоквартирными домами, независимо от форм собственности на помещения в данных домах. Другими словами, местные власти не бросают москвичей - как слепых щенят в воду - в рынок: он, дескать, всему научит. И далее подробно описывается, как в соответствии с ЖК должны управляться многоквартирные дома в Москве.

Для этого они разделены на несколько категорий. Первая категория - дома, где больше 50 процентов квартир находится в собственности города. Система управления в этом случае не будет отличаться от ныне действующей. Сначала префектура административного округа проводит конкурс или тендер по отбору управляющих организаций. Затем, как мы предлагаем, управа, поскольку отвечает за сохранность жилищного фонда на территории своего района, заключает с выигравшей тендер управляющей организацией соответствующий договор об организации управления многоквартирными домами.

Управляющая компания, в свою очередь, строит свои отношения с собственниками квартир. Если

квартира в городской собственности, тогда собственник - орган городской власти - Департамент жилищной политики заключает с управляющей компанией договор на управление этой собственностью. Если квартира в частной собственности, то управляющая организация заключает договор на управление с собственником - причем один договор с множественностью лиц со стороны собственника. В отношении нежилых помещений собственником выступает Департамент имущества.

- А есть ли формы договора?

- Пока нет, но в «Положении об организации управления многоквартирными домами» мы пишем, что формы договоров должны быть разработаны соответствующими департаментами, в том числе нашим - по жилым помещениям, департаментом имущества - по нежилым.

- Виталий Васильевич, вы говорите о жилых и нежилых помещениях. А что будет с так называемыми прилегающими территориями, ведь в ЖК говорится только о многоквартирных домах?

- В ЖК сказано, что в договоре управления среди прочих условий обязательно должен быть указан состав общего имущества, в отношении которого будет осуществляться управление. Территория - общее имущество! Мы поступим так: состав общего имущества будем определять в рамках нашей программы формирования кондоминиумов, которую не сворачиваем, а развиваем; и теперь территория будет входить в описание общего имущества многоквартирного дома. Понятие «кондоминиум» исчезло, «многоквартирный дом» появилось - суть не изменилась: что там территория была общим имуществом, что здесь.

Но мы не закончили разговор о первой категории домов. К ней мы причислили и то жилье, где собственники квартир превышают 50 процентов жителей дома, но где не проведено общее собрание собственников по выбору способа управления. Порядок назначения управляющей компании здесь тот же самый. Единственное отличие в том, что в течение года территориальные органы исполнительной власти, в данном случае управы, должны организовать общее собрание жильцов этого дома, на котором собственники обязаны сами выбрать себе управляющую компанию.

- Обязаны? А если управа не сумеет провести такое собрание, скажем, из-за инертности жителей?

- Значит, домом будет управлять та организация, которая была назначена местными органами власти, а сами органы власти должны будут работать с жильцами до тех пор, пока те не проведут общее собрание. Если же всех собственников устраивает назначенная управляющая организация, ее можно просто утвердить на общем собрании.