



На должность заместителя префекта ЦАО по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству Артем ЦАТУРОВ заступил сравнительно недавно. Ранее он возглавлял окружную Генеральную дирекцию по ремонту и эксплуатации дорог, благоустройству и озеленению. Будучи едва ли не самым молодым руководителем такого ранга, он тем не менее хорошо знаком со спецификой сложного коммунального комплекса центра столицы и проблемами его реформирования. Вот об этом мы и решили побеседовать с ним.

В ДЕНЬГАХ НЕ КУПАЮТСЯ - ИХ СЧИТАЮТ!

- Артем Владимирович, ваш округ - «самый столичный» из всех столичных, к нему привлекает постоянное внимание. Это как-то отражается на тех задачах, которые приходится решать в сфере городского хозяйства?

- Центральное положение округа, который действительно находится в фокусе общественного внимания, просто обязывает нас скрупулезно и тщательно заниматься именно этой проблематикой. У нас очень высокая плотность застройки, перегружены автомагистрали. На одного постоянного жителя округа приходится три человека, приезжающих сюда на работу из других районов. Добавьте также значительное число гостей столицы и транзитных пассажиров, которые тоже не минуют центр. В таких условиях формирование комфортной среды обитания, включая и повышение уровня содержания жилищного фонда, становится первоочередным делом. Ведь в половине жилищного фонда округа износ основных конструктивных элементов и внутридомовых инженерных сетей превышает 60 процентов. То же можно сказать и о межкорпусных коммуникациях. А это, как вы понимаете, создает определенные трудности в процессе эксплуатации. Что предпринимаем? Начну с теплоснабжения. За последние годы в округе реконструированы 39 котельных и районная теплостанция «Переяславская», построено 99 новых и модернизировано около 450 имеющихся тепловых пунктов. Ежегодно в округе переключается 14-15 процентов теплотрасс.

- Бытует мнение, что ЦАО буквально купается в деньгах, а потому здесь проще решать проблемы ремонта, реконструкции и модернизации.

- Нет, с таким утверждением не могу согласиться. Средства, выделяемые из бюджета города на капитальный ремонт жилищного фонда, хватает лишь на поддержание инженерных систем в работоспособном состоя-

нии. Но, конечно, даже частичный ремонт приводит к сокращению числа аварий, хотя вовсе не исключает их на старых участках. Анализ показывает, что по сравнению с отопительным сезоном 2003-2004 годов аварийность на системах теплоснабжения снизилась на четверть.

- Учет и экономия ресурсов в коммунальной сфере - едва ли не самая значимая составляющая реформы ЖКХ. Здесь по каким направлениям работаете?

- Немногом более года назад правительство города приняло постановление № 77-ПП «О мерах по улучшению системы учета водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и на объектах социальной сферы города Москвы». Чтобы реализовать положения этого документа, в округе сформировали соответствующую программу. Суть нашего подхода - применение кустового метода установки узлов учета с охватом всех групп потребителей ресурсов, а также координация работ единым окружным заказчиком. Основная задача текущего года - организация расчетов с потребителями и ресурсоснабжающими организациями по общедомовым приборам учета. Уже в первом квартале мы должны завершить сдачу на коммерческий учет узлов, установленных в прошлом году. На данный момент сдано 276 узлов, в процессе сдачи находятся еще 525. Кроме того, предстоит завершить опытную эксплуатацию системы автоматизированного учета ресурсов (САУР) и закончить ее метрологическую аттестацию.

Если говорить об экономии ресурсов, то здесь мы тоже действуем поэтапно и целенаправленно. Еще в 2000 году у нас был организован демонстрационный объект - зона высокой энергетической эффективности в микрорайоне Скотертный. Второй этап - создание объектов энергоэффективного хозяйствования в районах округа, третий - выполнение работ по энергосбережению на



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

крупных объектах и ряде ЦТП, находящихся на балансе ДЕЗов районов Басманный, Таганский, Пресненский, Мещанский, Арбат, Замоскворечье и Якиманка. Результат работы уже налицо. Это и упрощение взаиморасчетов, и переход к оплате за поставленное тепло по фактическому расходу там, где установлены приборы учета. При их отсутствии оплата ведется по выверенным расчетным значениям, в зависимости от температуры окружающего воздуха. Кроме того, ужесточен контроль за перечислением платежей теплоснабжающим организациям. Оплата производится по факту отпуска тепловой энергии населению. Для выполнения всего комплекса работ по организации системы учета топливно-энергетических ресурсов в округе введен институт энерго-сервисных компаний.

- Мы информировали читателей о том, что сделано в ЦАО по программе «Мой двор, мой подъезд» в прошлом году. А каковы ее приоритеты и особенности на ближайшую перспективу?

- Для нас эта программа - составная часть реформирования ЖКХ. Ее особенность на ближайшие два года - переход от благоустройства отдельных дворов к комплексному благоустройству кварталов, микрорайонов и целых районов.

В числе приоритетов и обеспечение сохранности всего, что сделано в предыдущие годы.

Должен заметить, что внедрение систем видеонаблюдения у подъездов жилых домов технически позволяет обеспечить обзор всей дворовой территории. Есть возможность оперативно принимать решения по случаям вандализма. Именно благодаря видеонаблюдению количество таких фактов снизилось со 133 в 2003 году до 26 в 2004 году.

- Острейшая проблема округа - огромное количество автотранспорта при дефиците мест его хранения. Она как-то решается?

- Ее надо решать. Одно из направлений программы как раз и

состоит в том, чтобы обеспечить жителей местами хранения личного транспорта, хотя это очень и очень непросто сделать в условиях нашего округа. Тем не менее в комплексно благоустроенных дворах нам удалось создать парковки на 553 машины. Там перевели автотранспорт после сноса незаконно установленных металлических тентов. Что же касается перспектив, то теперь при проектировании муниципальных домов обязательно должно предусматриваться строительство подземных паркингов и придомовых гостевых стоянок.

- Летом прошлого года округ буквально расцвел, дворы радовали глаз настоящими шедеврами цветочного оформления. Собираетесь продолжить в том же духе?

- Обязательно. Во-первых, надо иметь в виду предстоящий юбилей Победы. Столица примет множество гостей, в том числе и зарубежные государственные делегации. Понятно, что облик города должен соответствовать уровню торжеств. Во-вторых, мы учитываем и сложную экологическую обстановку в округе. Несмотря на дефицит площадей, объемы озеленения и цветочного оформления значительно увеличатся. В текущем году на 23 улицах планируем провести контейнерное и вертикальное озеленение.

Беседовал
Петр ПОЛЫНОВ

В последние годы в столице получил развитие так называемый клининговый (от английского слова «clean» - чистый) бизнес. Новые уборочные компании намерены взять на себя заботу по поддержанию чистоты и хорошего санитарного состояния любых объектов недвижимости - школ, больниц, жилых домов, офисных помещений... Но как всякое новое дело, оно требует особого внимания и заботы городских властей.

КЛИН КЛИНИНГОМ ВЫШИБАЮТ

Об этом, в частности, говорилось на недавнем совместном заседании комиссий по предпринимательству и экономической политике Московской городской думы. «В результате обвальной приватизации в городе практически полностью была разрушена сфера бытового обслуживания населения, - отметила председатель комиссии по экономической политике Мосгордумы Ирина Рукина. - Пришлось начинать практически с чистого листа, и сегодня сфера услуг постепенно развивается: растет число предприятий, внедряются новые формы обслуживания, технологии. Появились клининговые предприятия, которые могут дать толчок развитию и других направлений городского хозяйства и социальных программ».

Первая клининговая компания по уходу за недвижимостью появилась в Москве в 1991 году. Для нас это непривычный вид услуг. В советское время мы довольствовались уборщиками, которые с помощью незатейливых орудий труда - ведра, тряпки, веника и швабры - приводили в порядок помещения в казенных учреждениях, мыли подъезды в домах. В своих же квартирах, за редким исключением, никому даже в голову не приходило нанимать кого-то со стороны. Можно, конечно, вспомнить фирму «Заря», которая занималась мытьем окон. Но все это - вчерашний день.

По оценкам зарубежных экспертов, развитая сфера услуг и, в частности, профессиональная уборка помещений - один из признаков благосостояния общества. Все, кто побывал за бугром, всегда удивлялись, как у них чисто, красиво, приятно пахнет. И все это благодаря развитой индустрии чистоты, работе клининговых компаний.

В Европе клининговые предприятия по числу занятых в них находятся где-то на втором-третьем месте после торговли и общественного питания. А по подсчетам американских экспертов, каждый седьмой наемный работник - представитель клининговой отрасли. Сегодня в России существует порядка 500 клининговых компаний, причем 200 из них - в Москве. Они оказывают широкий спектр услуг - от уборки дворов до эксплуатации жилищного фонда.

Уборочные компании используют современное оборудование, технологии, материалы не только для обеспечения идеальной чистоты, но и для поддержания необходимого уровня санитарии и гигиены. Особенно когда речь идет об уборке школ, больниц, обеспечении чистоты и гигиены на железнодорожном транспорте. И неудивительно. «По существу клининг охватывает все сферы нашей повседневной жизни от быта до производства, - подчеркивает президент Ассоциации российских уборочных компаний (АРУК) Юрий Рябичев. - Поэтому клининг - это не только те или иные услуги, но и целая большая отрасль». При этом развитие данной отрасли в столице сулит нам не только чистоту, но и создание новых рабочих мест, поддержку различных социальных программ.

Есть в этой сфере, конечно, и нерешенные проблемы. Если в Европе клининговые компании обслуживают от 60 до 90 процентов зданий муниципального сектора, то в Москве есть, пожалуй, только одна компания, обслуживающая сразу 10 муниципальных домов. Поэтому в решении совместного заседания комиссий городской Думы было прямо записано: «Правительству Москвы, руководителям соответствующих департаментов предлагаем рассмотреть вопрос о конструктивных изменениях системы привлечения клининговых компаний к выполнению городских заказов на проведение уборочных работ».

Виктор БАШКИН

К 10-летию инвестиционно-риэлторской компании «Пересвет-Инвест» «ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»: 100% ДОХОД ОТ СДАЧИ КВАРТИРЫ

СДАЧА КВАРТИР В АРЕНДУ - ДЕЛО ХЛОПОТНОЕ

Сдача квартир в аренду - одна из самых популярных услуг на рынке недвижимости. Это хорошее финансовое подспорье для владельцев «излишней» жилплощади, не требующее значительных капиталовложений и ежедневного внимания. Однако есть и оборотная сторона такого бизнеса - хлопоты и беспокойство, обусловленные поиском порядочных и платежеспособных квартирантов, их заселением и последующим контролем за проживанием, а также за поступлением квартплаты без задержек.

Кроме того, хозяину нередко приходится решать хозяйственные вопросы, связанные с эксплуатацией жилплощади. Поэтому сегодня все больше москвичей, сдающих жилье в аренду, переключаются на «моральный дисконфт» на плечи риэлторов. Такая передача забот по сдаче в аренду жилья в руки профессионалов называется «доверительное управление».

«ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ»

На рынке аренды услуга по «доверительному управлению» (поручению жилья) существует с 1996 года, а более активно применяется

с 2000 года. Суть ее заключается в том, что агентство недвижимости по поручению владельца квартиры или комнаты берет на себя обязательство по поиску квартиросъемщиков и проверке их надежности, контролю за оплатой, соблюдением порядка в квартире, по своевременной оплате коммунальных платежей, междугородних телефонных счетов, урегулированию ситуаций жалоб соседей на квартиросъемщиков. Кроме этого, агентство гарантирует страховку жилья, имущества, оборудования. Все, что нужно делать владельцу сдаваемого жилья, - это своевременно полу-

чить доход, причем по желанию он может получить авансовый платеж сразу за несколько месяцев вперед. И не важно, сдается ли в данный момент квартира или нет. При этом хозяин может находиться за границей и принимать участие лишь в решении нескольких вопросов, для которых нужно его согласие. О каких-либо крупных нарушениях собственник извещается, и эти проблемы решаются совместными силами.

КАК ЗАКЛЮЧИТЬ ДОГОВОР

«Сегодня российский рынок недвижимости становится более ци-

вильзованным, - рассказывает начальник отделения «Пролетарское» компании «Пересвет-Инвест» Татьяна Еремина. - Если раньше за услугой «доверительного управления» к нам обращались 1-2 человека из 10-15, то сегодня - треть от всех обратившихся. По словам самих клиентов, так они обеспечивают себе спокойствие и стабильность».

Для оформления договора от клиента требуются общегражданский паспорт собственника и документы на собственность или выписка из домовой книги, если это му-

ниципальное жилье. И, конечно же, достоверная информация о квартире, в том числе о наличии других собственников данной жилплощади, чтобы в момент сдачи в аренду квартиры она не стала предметом спора или претензий третьих лиц.

По словам Татьяны Ереминой, при выборе агентства для заключения договора о доверительном управлении нужно учитывать опыт агентства в этой области, наличие соответствующих уставных документов и высокий уровень профессионализма агентов.

ТЕЛЕФОНЫ ОТДЕЛЕНИЙ КОМПАНИИ:	
Пролетарское.....	782-10-99
Третьяковское.....	786-61-88
Маяковское.....	995-21-59
Менделеевское.....	780-21-58
ОБМЕН АРЕНДА ИПОТЕКА	