

ПОХОД НА УКРАИНУ

Повел нас на Украину Константин Новиков.

Пересекли двор, Кутузовский проспект. Тут и Украина – известная всей Москве и гостям столицы гостиница. Новиков всей столице не известен, поэтому представлю: главный инженер ГУП Москвы по эксплуатации высотных административных и жилых домов. Украина – высотка, ГУП ее обслуживает, точнее, не саму гостиницу, а те два крыла, в которых люди живут как полноправные владельцы квартир.

А теперь объясню, почему вдруг Украина.

ПРИГЛАШЕНИЕ

В № 33 «Московской среды» опубликованы материалы круглого стола, где обсуждались проблемы управления жильем. Участники пеняли на отвратительную работу ДЕЗов. И лишь один сказал, что менять управляющую компанию не собирается, поскольку доволен тем, как обслуживает управление № 11 ГУП ЭВАЖД. Захотелось познакомиться с теми, кто снижал редкую преданность жильцов.

Позвонил в ГУП. Секретарь связала с Константином Анатольевичем.

– Как удалось завоевать доверие и уважение жильцов? – спросил я.

Вопрос Новикова не смутил.

– Между прочим, мы первыми в городе провели собрание с жильцами, как того требует ЖК, – сказал он не без гордости. – И они выбрали нас.

– Что за дом?

– Приходите – покажу, – дружелюбно ответил Новиков.

Утром следующего дня мы с фотокорреспондентом Андреем Никеричевым явились в ГУП. И Новиков повел нас на Украину.

Шли и говорили о работе. ГУП обслуживает 222 жилых дома. Есть памятники архитектуры советского периода, такие, как высотки на Котельнической набережной и Кудринской площади. Есть дома бывших Совмина и ЦК. Есть и особняки – на улице Косыгина. «Небось, отличаются от домов для простых смертных», – язвлю Новикова. «Отличаются, – невозмутимо парирует он. – Финские лифты, большие холлы, витражи. На этаже по одной квартире бывает. Живут заслуженные пенсионеры – народ требовательный». – «Сказали бы прямо: капризный». Невозмутимый Новиков уводит разговор в конструктивное русло: «Эти дома содержатся образцово. Выставь мы их на городской конкурс – первое место обеспечено. Но есть у нас и «большие корабли» – по 9 – 11 эта-



жей да по 22 подъезда. Им по полсотни лет. Население – под тысячу. Вот тут скажу прямо: жители не помнят, когда последний ремонт был. Впрочем, сейчас все сами увидите – на Украине»...

СУДЬБА ПАСЫНКА

Итак, Украина разделена: гостиничный комплекс отделен от жилого – в смысле владения и, как следствие, обслужива-

ния. Обслуживать жилье предложили ГУП ЭВАЖД. Московские власти соответствующий документ подготовили. И тут случился новый Жилищный кодекс, предписавший выбрать управляющую компанию самим жильцам. Жильцы Украины об этом не знали, но, с другой стороны, жилье их пребывало в запущенном состоянии – прежнего хозяина заботил лишь гостиничный бизнес. Одним словом, судьба пасынка. Подъезды, естественно, пришли в запустение, трубы, чердаки и подвалы сгнили – в общем, жилая Украина не отличалась от прочих тронутых перестройкой ведомственных жилищ. Потому-то руководство ГУПа спешно встретилось с жильцами и подвигло их на выбор управляющей компании. Случилось это нынешней весной. ГУП включил Украину в план 2005 года и в конце августа приступил к ремонту...

Новиков заводит в подъезд, которого, судя по мрачной убогости, облупленным стенам и грибковым пятнам, еще не касалась рука ремонтника. «Вот таким мы приняли дом», – говорит он.

Потом ведет в подъезд, где полным ходом идет работа. Стены сияют свежей краской. Новенькие радиаторы...

– Работает здесь управление № 15. Оно же обслуживает дом на Котельнической набережной, – говорит Новиков.

– Дом на Котельнической в прошлом году занял первое место в Москве, – добавляет начальник управления Константин Абрамов. – Думаю, в следующем году этот займет...

– Сколько же нужно, чтобы отремонтировать такую громадину? – спрашиваю я, не уточняя, что имею в виду время. Константин Львович понимает вопрос по-своему.

– В этом году двенадцать миллионов рублей выделено. Замена магистральных трубопроводов, стояков отопления на лестничных клетках обойдется в четыре с небольшим миллиона. Малярка с оконной стальнойкой во всех восьми подъездах – здесь это не делалась лет двадцать – еще около двух миллионов. Полный ремонт кровли плюс монтаж системы антиобледенения. А еще теплоизоляционные работы. Фасад...

– С фасада начали, – подхватывает Новиков. – Моем. Гидрофобизацию делаем. Многие скептически относятся к этой процедуре, считают «выброшенные на ветер» деньги. На самом деле – берега-

ем фасад и создаем облик города. Не просто чистим, а каждый квадратный сантиметр обследуем. Особенно те места, где архитектурные украшения. Когда начинали ремонт Кудринской высотки, каждое утро обнаруживали на земле части лепнины. За полтора года очистили здание, восстановили все двенадцать скульптур. Главное наше достижение – ремонт центрального шпилья. Уникальная работа! Шпиль покрывала эмалью. Процент утрат выше 40. Сейчас эмалью не выпускают. Заменяли гидрид-титаном. Теперь шпиль на Кудринской в солнечную погоду сверкает – видно отовсюду...

Сверху по фасаду заскользили верхолазы. Один спускается быстро, простукивая молотком плитку; двое других, вооруженных специальными аппаратами, чистят плитку: один наносит щелочной раствор, второй – смывает. Грязно-серые плитки становятся светло-желтыми с легким кофейным оттенком...

– За смену успевают пройти полтора пролета. Ноги и руки к концу дня отваливаются, – поясняет Абрамов. – Обратите внимание на фасад гостиницы и сравните с нашим.

Фасад гостиницы белый.

– Мы чистим квалифицированно, не нарушая структуру камня, а Украина почистила механическим путем, – поясняет Новиков.

– Хулиганство, – уточняет Абрамов...

ЗА ДЕРЖАВУ ОБИДНО

Восходим на крышу. Вид с Украины потрясает. Центр столицы как на ладони. Но шпиль Кудринской высотки не блещит, как обещано. Наверное, потому что раннее утро, и солнце не набрало нужной высоты...

Кровлю укладывают по новейшей технологии – вентилируемую. Лежит сплошным ковром. Под ним, как выражаются Новиков, «гуляет ветер», испаряя влагу. Кровля «дышит». Потому и гарантия десять лет...

Кроют Украину четыре веселых кровельщика.

– Мы – те же портные, только костюмы шьем для крыши, – говорит Сергей Мещеряков, раскатывая рулон. – Наша кровля отличается тем, что она – наша, а не импортная. Глубокая мысль?..

Хорошая шутка – признак здоровой атмосферы в коллективе.

Но, как оказалось, признак здоровой атмосферы в коллективе – не только юмор, но еще одно редкое в наши дни качество. Проявляет его кровельщик Вячеслав Стародубцев. Указывает на башенку крыши, принадлежащей гостинице: «Видите, в каком состоянии они держат дом».

Одним из критериев отбора управляющих компаний может служить длительность работы этой частной (да и любой) компании на рынке жилищно-коммунальных услуг. В настоящее время москвичам предлагают свои услуги около 500 частных компаний и частных управляющих. Частные и управляющие компании для тысяч жилых домов города – явление новое. Частные компании, такие, как «Фрегат» (их, кстати, целая флотилия – «Фрегат-1», «Фрегат-2» и т.д.) «АКВА», «Дайджест-Сервис» и некоторые другие, работают от 7 до 14 лет, но и срок работы на этом рынке 3-5 лет тоже вполне приемлемый. А вот если компания работает меньше трех лет, то надо навести о ней более подробные справки.

Собственники помещений в многоквартирных домах, которые не выберут до 1.03.2006 г. способ управления своим домом, имеют возможность получить управляющую компанию, которая по конкурсу будет определена управой района. В этом случае решать будут местные чиновники, которые могут договориться с компанией, желающей «поручить» жилым домом. Там, где в домах нет товариществ собственников жилья и собственники помещений исповедуют подход «ни войны, ни мира», легко провести «конкурсы» с заранее известными результатами. ДЕЗы уже несколько лет проводят подобные «конкурсы» частных компаний, где учредителями являются директор, главный инженер, другие работники ДЕЗа либо их родственники, знакомые.

КАК ВЫБРАТЬ УПРАВЛЯЮЩУЮ

Новый Жилищный кодекс фактически, к сожалению, провоцирует конфликты между собственниками, нанимателями, арендаторами, не устранив при этом, а лишь маскируя вседозволенность обслуживающих организаций разных организационно-правовых форм, особенно бывших монополистов. Это может привести к росту управленческих издержек и повышению цен на жилищно-коммунальные услуги. Какие критерии оценки должны быть для коммерческих организаций, стремящихся управлять вашим домом, как вести себя собственникам жилья, нанимателям и арендаторам в этих непростых условиях?

Сегодня соотношение приватизированных и неприватизированных квартир и нежилых помещений в жилом доме – в среднем 75:25. Достаточно сагитировать 25 процентов собственников, чтобы подписать договор с подобной компанией. При этом подделывать протокол общего собрания собственников помещений многоквартирного дома ничего не стоит. И подпишут за вас, и протокол предъявят, особенно опросным путем в заочной форме. Ведь контролировать некому! И при общении пофигизме собственников помещений дома можно получить управляющую компанию, которая легко зависит цены на свои услуги, при этом сократив их объем.

Сейчас рассматривается проект постановления правительства столицы «Об упорядочении организации управления многоквартирными домами в городе Москве». Впечатление от этого проекта такое, что проведут собственники помещений общее собрание или не проведут – все равно префектура будет решать вопрос о передаче многоквартирного дома в управ-

ление его собственникам, товариществу, выбранной собственниками управляющей компании, хотя сам Жилищный кодекс не предусматривает ни решения префектуры, ни управы, ни муниципального района. И даже если предварительный конкурс, проводимый префектурой или управой, выиграет какая-либо организация, это вовсе не значит, что общее собрание собственников помещений многоквартирного дома должно обязательно согласиться с таким решением.

Для того, чтобы принять решение, собственникам многоквартирного дома нужно провести общее собрание. Однако опыта проведения сбора на собрания и принятия коллективных решений у большинства собственников квартир нет. А тем, кто это будет делать, необходимо ясное представление о рынке жилищно-коммунальных услуг.

Вот мой совет: собственники жилых и нежилых помещений многоквартирного дома должны провести маркетинг на рынке жилищно-коммунальных

услуг, выявить, какие управляющие компании привлекательнее с точки зрения соотношения цены и качества. Безусловно, должны вызывать подозрения как слишком высокие цены, так и слишком низкие. Я не забуду, как несколько лет назад в доме на Зоологической улице инициативная группа собственников по созданию ТСЖ долго обсуждала: платить по факту эксплуатации новостройки или передать эксплуатацию своего дома местному ГРЭПу, чтобы он обслуживал новый дом по цене хрущевки. Конечно, можно найти компанию, которая будет брать 20 копеек за эксплуатацию 1 кв. метра, но она и будет делать работу ровно на 20 копеек, и вы вряд ли увидите уборщицу в подъезде чаще чем раз в три месяца.

Это первое. Второе – должен быть реальный выбор управляющих компаний и эксплуатируемых организаций, то есть вы должны знать и вам должны предложить на этом рынке не только ваш ГРЭП или ДЕЗ, но и другие организации. Собственники многоквартирных домов

города были бы признательны Департаменту жилищной политики и жилищного фонда, если бы он на своем сайте опубликовал перечень государственных и частных компаний. Но не только тех, что выиграли конкурс, их адреса, телефоны и краткую характеристику их деятельности: когда они созданы, какие имеют собственные средства и материально-техническую базу, кто учредители, какие дома эксплуатируют с конкретными адресами... А собственники помещений до проведения общего собрания ознакомились бы с их опытом, поговорили бы с жителями и специалистами.

В свою очередь ассоциации ТСЖ районов, округов, Городская жилищная палата взяли бы под контроль деятельность рекомендуемых управляющих компаний, а в случае неисполнения или нарушения договорных обязательств обнародовали в Интернете список про штрафившихся компаний и управляющих. И чтобы не получился так, что управляющая компания будет назначена местными