

- Виктор Георгиевич, ГУП ЭВАЖД – предприятие, отличное от остальных уже тем, что обслуживает необычные по архитектуре дома. Видимо, на этом отличие не заканчивается?

- Да, наши дома несхожи с другими еще и инженерной структурой. Высотные дома – уникальные, занесены в реестры Государственного управления по охране памятников Москвы. Но у нас есть и двух-, трех-, четырех-, пяти-, шести-, восьмиэтажные дома. И дома в 24 и 25 этажей. Есть еще одно отличие, о котором раньше говорили, пожалуй, только в кулуарах: в них не совсем обычные жильцы. Видите ли, наше управление было создано в семидесятых годах по решению Мосгорисполкома, когда развернулось активное строительство жилья для работников ЦК КПСС и Совмина. Сегодня нет ни ЦК, ни Совмина; нет и многих из тех, кто вселялся в эти жилища. Но дома остались – там живут их дети, внуки, многие квартиры поменяли хозяев. Дома эти индивидуальной планировки. Допустим, есть 8-этажный дом, в котором 16 квартир. Есть дома с индивидуальными лифтами в квартирах. Продолжаем их обслуживать. Название управления менять не стали, потому что на нашем попечении остались высотки на Котельнической набережной, Кудринской площади, Садовой-Спасской. Дом правительства на улице Серафимовича, за которым большая и драматичная история нашего государства, – знаменитый Дом на набережной – тоже наш. У меня есть книга об этом доме...

- Историей увлекаетесь?

- Пришлось. Обслуживаем не менее знаменитый дом № 26 по Кутузовскому проспекту, где жил Леонид Ильич Брежнев. Дом № 8 по улице Косыгина, где жил Алексей Николаевич. Или дом по соседству – Косыгина, 10 – здесь жил Михаил Горбачев. Теперь живут его наследники. Каждый дом индивидуален. Но хотел бы отметить высокую инициативность жителей этих домов. Обустраивают свои жилища, огораживают, устанавливают охрану территории. Некоторые самостоятельно озеленяют дворы. Создают скверы, парки с фонтанами, цветниками, скамейками. Мы, конечно, помогаем, но немалую толику работы они берут на себя. Много домов было построено для обслуживающего персонала аппарата ЦК и Совмина – туда селили семьи водителей, поваров. Такие у нас дома. Они разбросаны по всей Москве. Всего в нашем ведении 222 жилых дома. Последний «подарок», который нам сделали, – это дом по улице Маршала Соколовского – для работников Счетной палаты РФ. Они изъявили желание передать его нам в эксплуатацию. Это современный дом...

- История – для души. Но вы прежде всего инженер. Что для вас больше эти дома: технические сооружения или исторические памятники?

- Наверное, одно дополняет другое. Такие уникальные дома, как Котельники, во-первых, интересно эксплуатировать, в то же время обязывает это делать грамотно, сохраняя историческую ценность, продлевая жизнь дому. Сегодня говорят: красота спасет мир. Я с этим не вполне согласен. Сегодня нам не хватает культуры. Впрочем, мои слова – не откровение, многие говорят об этом. И в первую очередь мэр столицы Юрий Михайлович Лужков, его первый заместитель Петр Николаевич Аксенов – на прямых телеэфирах «Лицом к городу». Пеня на замусоренные дворы, спортивные площадки, разрисованные стены, они не устоят напоминать: это свидетельство бескультурья, нелюби к городу, природе...

- Свидетельство прежде всего отсутствия самоуважения...

- Это понятие я вкладываю в понятие «культура человека». Кое-кто считает это брюзжанием, консерватизмом. Это не так. Я стал «консерватором», столкнувшись с жильцами подведомственных нам домов. Зайдите в подъезд любого из них – увидите разницу между их жильцами и жильцами ряда муниципальных, ведомственных домов. В наших видна культура, ответственность людей перед городом, теми, кто обслуживает жилища. Похоже, принципы, по которым жили государевы люди, перешли и к их детям. Везде чистота и аккуратность. Уважительное отношение ко всему тому, что есть в доме, к нам. Я благодарен судьбе, что попал в эту организацию, иначе бы не знал столь детально историю того же Дома на набережной, не знал бы об уровне технической оснащенности высоток, их жизни. Да и о культуре были бы иные представления. Ведь есть и другие примеры. Скажем, дома старой Олимпийской деревни – тоже наши. В 80-х их передали москвичам. Там культура жильцов иная: разри-

сованы лифты и стены, разбиты почтовые ящики...

- Но как вы это объясняете?

- Наверное, все же многое зависит от того, в какой среде воспитывается человек. Не буду давать оценку деятельности высших государственных и партийных чиновников советского времени, но должен заметить, что поведение многих из них отличалось высокой культурой. Мо-

профессионального глаза. Их у нас немало. Например, сложный подъем воды. У нас и оборудование сложнее, чем на многих домах столицы. И отделка. Этим наша работа и интересна. Скажем, в тех же высотках – на Котельниках, на Кудринской площади. Одному дому 54 года, другому 52. Мозаичные витражи. Люстры из бронзы или латуни. Таблички на квартирах. Лестницы. Массивные дубовые перила...

полагаются разные структуры: федеральные, московские, частный бизнес, общественные организации.

- У вашего ГУПа нестандартный объект работы. Подозреваю, что и нестандартный коллектив...

- Численность нашего коллектива на сегодня – 2487 человек. Все специально: от дворника до инженера, есть даже специалисты по холодильным установкам. Из пакета услуг, который мы предоставляем, 48 процентов делаем своими силами. У нас есть династии. Есть семья – отец, мать, дочь и сын. Есть старожилы –

- Отбираете по человеку?..

- Конечно. Мне бы не хотелось, чтобы в наш дом пришел, допустим, слесарь или электрик, неопытно одетый или с запашком, грубо говорящий. Такие факты единичные, но были...

- Похоже, воспринимаете их как личное оскорбление...

- Да же предлагаю уволить, какие бы золотые руки не были у этого слесаря. Авторитет нашего предприятия формируют прежде всего слесари, электрики и прочие рабочие, которые приходят к людям в квартиры, в подвалы и на чердаки домов, на ЦТП. Благодаря им ГУП ЭВАЖД имеет такой высокий статус сегодня. А кто сидит в кресле руководителя – Касаикин или человек с другой фамилией – не важно. Считаю, что люди, не понимающие своего предназначения, с нами работать не должны.

- И тем не менее вы готовы к тому, что к вам могут обратиться с просьбой об обслуживании? Вы не откажете?

- Не откажем. Будем искать добросовестных людей. И найдем. Но беспределно брать дома невозможно. Существует предел мощностей. Мы возьмем такое количество домов, какое можем обеспечить полным пакетом услуг и качественно, чтобы потом не было стыдно за нашу работу. Некоторые думают, что у ГУП ЭВАЖД такое количество денег, что мы моментально и подъезды отремонтируем, и кровли перекроем, и пятое-десятое. Чуда не произойдет. Мы финансируемся на том же уровне, как и любой ГУП. Каждый наш рубль имеет целевое назначение.

Недавно мы взяли на обслуживание жилой сектор комплекса «Украина». Тоже уникальный объект. Ремонтировать надо срочно – там на протяжении нескольких десятков лет вообще ничего не делалось. Денег нет. Мы обратились к городу – нам выделили деньги. До наступления холодов успели отремонтировать кровлю, фасады. Заканчиваем подъезды. Спешим, потому что этот объект в центре внимания не только всего города, но – не побоюсь громких слов – всего мира. Гости столицы, проезжая по Новому Арбату, по Кутузовскому, видят «Украину». Посмотрите, как теперь красиво она выглядит! И дворик мы привели в порядок.

Сегодня, пока люди не определились со своей собственностью, вся ответственность лежит на нас: за инженерные сети, подачу тепла, лифты, освещение, воду, вывоз мусора, кровли. Сейчас бывает так. Обсуждаем договор. Со всех сторон вопросы: а вот это и это для чего? Для вывоза мусора, для ремонта кровли, для третьего, пятого, седьмого. Они: а мы вот это и это не хотим. Я говорю: извольте, существует регламент. Мы обязаны работать строго по регламенту. Обязаны через каждые пять лет ремонтировать подъезды, через 25-30 лет – лифты. Оформляйте ТСЖ. Самостоятельно будете принимать решение. Пешком вам ходить на 17-й этаж или ехать в лифте.

Но бывает и так: житель дома обязательно что-то подскажет, может позвонить, написать заявку. Мы прислушиваемся к мнению каждого, кто участвует в жизни наших домов. Мы это практикуем, оказываем содействие. Наши специалисты советуют, как правильно сделать.

- Вот вы и ответили на вопрос: выодит, полностью готовы к тому, чтобы работать в новых условиях, продиктованных ЖК.

- До 1 марта 2005 года отношения с собственниками регулировал городской бюджет, но теперь регулировать должны сами собственники. У некоторых наших коллег появился страх перед будущим. У нас такого страха нет. Мы смело идем к нашим жильцам, потому что они знают, как мы работаем. Что до новых – то и им несложно сделать выбор. Кстати, перед заключением договоров с жителями «Украины» нас сначала оценивали, присматривались к нам. Интересовались у знакомых, друзей, в Интернет заглядывали. В доме 247 квартир. На первом этапе с нами заключили договоры 59 собственников. Потом цифра выросла до 177, затем до 200. Сейчас остались без договоров 24 квартиры. Все, кто заключил договоры, видят, как мы работаем...

В Жилищном кодексе расписаны права собственников. Теперь не райкомы будут решать проблемы жильцов и не управы, а договор между нами и собственниками. Это иной уровень отношений. Но я уверен, что наш коллектив готов работать с каждым собственником индивидуально. У нас есть такой опыт. Он дает нам право заявить, что мы к новым условиям работы готовы.

Василий ДВОРЫКИН

Виктор КАСАИКИН:

СОБСТВЕННИК НАМ ДОВЕРЯЕТ

Виктор Георгиевич КАСАИКИН родился в 1952 году. В 1983 году окончил Московский инженерно-строительный институт. До 1991 года работал инженером-дорожником на разных руководящих должностях. С 1991 года заместителем начальника, затем начальник управления жилищно-коммунального хозяйства префектуры Южного административного округа. С 1997 года – глава управы района Нагатинский Затон. С 2004 года – руководитель ГУП по эксплуатации высотных административных и жилых домов. Женат. Имеет двоих детей и внука.

жет быть, они вынуждены были держаться рамок приличия по должности, но такие нормы поведения входили в плоть и кровь и, очевидно, распространялись на семьи – как иначе расценить, что дети и внуки отличаются столь же высокой культурой поведения. Это иной уровень: здесь задумываются об истории, о жизни государства, о целях. Еще раз подчеркну: смотрю на все это глазами руководителя обслуживающей организации!..

Но я начал говорить о не столь радужной стороне нашей работы. У нас есть очень сложный объект в Северном Чертанове. Так называемые экспериментальные дома. Строились перед Олимпиадой, но не были использованы в олимпийском блоке. И строители внесли такую «лепту» в прокладку коммуникаций, инженерных сетей, в создание подъездных дорог, благоустройство, что отголоски мы чувствуем по сей день. Там проживает около 20 тысяч семей. А гаражных мест на 2,5 тысячи машин. Проезды и улицы вообще не приспособлены для стоянки – очень узкие. Проблема с благоустройством. Прошло чуть больше 20 лет, а инженерные коммуникации вышли из строя. Мы уже на двух объектах полностью заменили инженерное обеспечение. Надо менять и кабельные сети...

- Слишком быстро строили...

- Программа в то время такая была: сдавать миллионы квадратных метров жилья любой ценой. Сегодня мы пожинаем плоды этой активности. Но и в этих домах есть инициативные группы: что-то вроде домовых комитетов. Там относительное благополучие. Люди находят единомышленников и обустраивают свою жизнь. Если внимательно посмотреть, дом от дома, подъезд от подъезда резко отличаются. Запущен – значит, живут пофигисты: утром на работу, вечером домой. Машину поставил где придется – перед подъездом, на газоне, на детской площадке – ему все равно. И как в подъезде – все равно.

Инициативные группы – наша опора. Мы сейчас проводим капитальный ремонт без отселения в домах 30-32 по Кутузовскому проспекту. Честно говоря, работа идет нормально благодаря им. Именно они встречаются с собственниками, объясняют, как важно обеспечить ремонтным бригадам доступ в квартиры...

- Слушаю вас и решаю: руководитель технической службы больше говорит о моральных проблемах – сложнее ему работать или легче?

- Так ведь и сложности разные: моральные – на виду, технические – скрыты от не-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

- Ах, вот в чем дело! Там все – нестандартное! Это вас и привлекает...

- Там совершенно все нестандартное! Лепнина, которая за давностью лет начинает медленно меркнуть. В доме на Кудринской площади мы поменяли отделку шпиль. Там был уникальный материал – смальта. К сожалению, сегодня ее никто у нас в России не производит. А оригинальная смальта на шпилье с годами потрескалась и стала пропускать воду. Мы согласовали с ГУОПом современный материал. И покрыли им шпиль. И теперь он сверкает на солнце – красота неописуемая!.. Не в обиду Министерству иностранных дел, посмотрите на их высотку. Такая она...

- За вас скажу: грязная...

- Некоторые это оправдывают исторической необходимостью. Приводят в пример некоторые здания в Праге, Вене – чем, дескать, чернее, тем историческое ценнее. Не уверен. Когда фасад чистый, здание смотрится нарядно. Дом на Котельниках глаз радует. Наша задача – сделать его таким же внутри. Нужно заменить инженерные сети, которые 50 лет не менялись, чтобы нормально жила эта высотка. Не хочу пенять на отсутствие средств – их всегда не хватает в городском бюджете. Но мы находим.

Для сравнения: объем средств, осваиваемых нами, сопоставим с объемом средств теплоснабжающих организаций Краснодарского края.

Есть у нас здания на Новом Арбате. Четыре нежилых административных здания. «Книжки». Там очень сложное технологическое оборудование: вентиляция, отопление, мощный хладоцентр – в прошлом году завершили его реконструкцию: поставили современное технологическое оборудование. В двух высотках на нас лежит бремя эксплуатации: внутренняя уборка, техническое оснащение, поддержание жизнедеятельности. Там рас-

по 36 лет трудятся на предприятии. Есть те, кто пришел работать слесарем, сантехником, затем учились и возвращались инженерами, руководителями служб. Около 400 человек проживает в наших служебных помещениях. Реформы меняют отношения собственности, но я как руководитель не имею права бросать людей на произвол судьбы...

- Похоже, наш разговор естественным образом перешел к новому Жилищному кодексу. Что изменил этот закон в жизни ГУПа?

- Сейчас, когда собственники сами должны выбирать обслуживающую организацию, мы стремимся к повышению своего авторитета, чтобы люди не сделали выбор в пользу другой управляющей организации. Я ставлю такую задачу перед коллективом: мы должны быть на десять шагов впереди других.

Сегодня много общественных организаций и домовых комитетов уже обратились к нам с просьбой оказать содействие в проведении общих собраний собственников – для решения вопроса об управляющей компании. Мы стараемся им помочь. У наших жителей нет страха перед новым ЖК. Они выбрали нас. Во всяком случае, на сегодняшний день мы еще никого не потеряли. Мы же, как сейчас работаем, так и будем работать впредь, не меняя своих принципов.

- А если помимо 222 домов, которые пожелают остаться у вас, обратятся другие? Придут, скажем, представители одного ТСЖ, другого и скажут: хотим, чтобы вы обслуживали наши дома. Готовы ли к такому повороту событий?

- Отказать, по закону, не имеем права. Но это накладывает на нас новые обязанности: придется набирать людей для эксплуатации новых домов. Сами понимаете, новые люди – проблема: не знаем, кто есть кто.