

СМ ОПЕРАТИВКА

**Алексей
ЛОГВИНОВ,**
заместитель главы управы по ЖКХ
района Войковский САО

**В «ОБОЙМЕ» -
ТОЛЬКО ДОСТОЙНЫЕ**



Результаты деятельности районной власти в жилищно-коммунальной сфере во многом определяются тем, как складываются отношения заказчика (у нас это одна управляющая компания – ГУП ДЕЗ) и подрядных организаций. Казалось бы, схема проста: у заказчика объем работ, городской заказ, деньги, у подрядчика – рабочая сила и техника, заключайте договоры и – вперед! В идеальном варианте в такой схеме чиновнику делать нечего. Но в реальности все складывается по-другому.

Именно районная власть несет ответственность за состояние территории района, жилищного фонда, за все холодные батареи, протекающие кровли, худые краны, за все травмы, полученные людьми на скользких тротуарах. Можно сколько угодно сетовать на такое положение дел, но изменится оно, похоже, не скоро. Когда? Когда вместо одной управляющей компании в районе будут работать несколько, и жильцы сами будут выбирать, кому доверить управление своим жильем. А пока за все отвечаем мы.

Не все нас устраивает в существующей схеме. Конкурсы между подрядными организациями на получение городского заказа проводятся каждый год. Однако есть работы, например, благоустройство дворовых территорий, где ежегодные конкурсы нужны, но есть другие, например, эксплуатация жилья, дорог, где разумный срок договора 3 – 5 лет.

Наши основные подрядчики – солидные фирмы с надежной репутацией, но, по их же словам, каждый раз перед конкурсом трясутся, как перед экзаменом. А если представить гипотетически такую ситуацию – пришел новый глава управы? Он же наверняка меняет всю команду и, как председатель конкурсной комиссии, может вынести решение в пользу другого участника конкурса...

За 3 – 5 лет, пока в районе проводятся конкурсы, сформировалась своеобразная обстановка основных подрядчиков, которые стали нашими надежными партнерами. Это не значит, что состав этой группы не может меняться, конкуренция среди претендентов на получение госзаказа очень высокая. Тем более что все время появляются в дополнение к основным, традиционным видам работ новые. Так, в этом году 16 фирм претендовали на установку в домах приборов учета потребления ресурсов. Это очень выгодный заказ. Выиграли тендер восемь фирм, но две из них через какое-то время поняли, что не выдерживают ни темпа, ни высоких требований, и отказались от заказов в пользу занявших вторые места. А вот наш многолетний партнер фирма «Демотех», несмотря на то что занимается эксплуатацией жилищного фонда, выиграла лот на установку приборов учета, без всякого аванса, на свои средства купила приборы, установила их и получила хорошие деньги. Почему же таким подрядчикам не рассчитывать на лояльность конкурсной комиссии?

В то же время свои проблемы подрядчики должны решать сами. Я думаю, в этом году у нашего основного подрядчика по обслуживанию жилищного фонда, фирмы «Ресурсэнергопром» появятся дополнительные трудности, связанные с использованием во дворах в качестве противогололедного средства не химических реагентов, как в прошлом году, а гранитной крошки и щебенки. Будут ли они убирать его вместе со льдом и снегом и выбрасывать или сумеют использовать вторично? Это им самим решать. У компании есть и техника, и рабочие, и специалисты. Когда два года назад она обошла на конкурсе РЭУ-28, в районе было много шума: зачем, дескать, менять обслуживающую организацию, куда людям деваться? Но время показало – победил более достойный. Это и есть рынок, конкуренция.

А интерес управы здесь один – содержать район в порядке с наименьшими затратами, и везде, где можем, мы помогаем нашим подрядным организациям. Фирма «Жилдорстрой» обслуживает наши дороги, всего 38 объектов. Зимой, особенно снежной, им приходится трудно – в районе нет площадей для «сухих» свалок, нет своей снегоуборочной техники. Приходится вывозить снег в другие районы, а отсюда – на снеготаялки и только потом получать за это деньги. Себестоимость уборки улиц получается очень высокой. И вот на этот год разрешено использовать роторную технику для уборки снега прямо на газоны, у нас много участков, где это можно делать без нарушения экологических норм, а фирма не понесет убытков.

Все работы по выполнению государственных заказов сегодня подрядчикам выгодны, несмотря на фиксированные и не очень высокие расценки. Любимый заказ оказывается выгодным для фирмы, если вовремя и сполна оплачивается. А оплата госзаказа идет через казначейство – день в день и копеечка в копеечку. В САО большую роль играет и жесткая позиция префекта – не допускать никаких задолженностей перед подрядчиками, жить по средствам. Это дисциплинирует заказчиков и, как оказалось, привлекает в ЖКХ частный бизнес.

Микрорайоны на улице Воротынской в Куркине (СЗАО) все больше похожи на этакий райский уголок: 3- и 4-этажные дома с фасадами пастельных тонов, скверики и палисадники, просторные дворы... Прямо кусочек провинциальной Европы в непосредственной близости от МКАД. Новостройки 8-го микрорайона вскоре гармонично дополнят этот привлекательный образ. Но сегодня здесь строительная площадка: процесс возведения двух экспериментальных «теплых домов» – в самом разгаре.

ЧТО ТАКОЕ «ТЕПЛЫЙ ДОМ»

Сейчас сквозь нагромождения строительных лесов, оголенные стропила, зияющие дверные и оконные проемы трудно представить законченный облик жилища, но зато именно сейчас видно, как закладывается основа его будущей повышенной комфортности. Стена, сложенная из газосиликатных блоков, оштетинилась металлической арматурой. На нее будет крепиться слой утеплителя, а потом слой кирпича. Мастер участка Алексей Углов поясняет:

– Толщина такой стены 500 миллиметров, в обычном доме она не превышает 300. Стены на первом этаже, где будут расположены гараж, автономная котельная, другие подсобные помещения, еще больше – до 620 миллиметров. Такие стены надежно удерживают тепло внутри помещения, то есть не тратится энергия на отопление улицы.

Каждая секция из трех этажей – на одного хозяина, на крыше каждой такой квартиры – солнечные батареи.

Алексей Анатольевич – представитель генерального подрядчика – ЗАО МПСК № 1. Именно руками рабочих этой строительной организации и идеи ученых и проектировщиков воплощаются в жизнь. Вероятно, к строителям предъявляются какие-то особые требования?

– Нет, – возражает Алексей Углов, – обыкновенные требования высокого строительного стандарта.

На следующий день после этого разговора в штабе строительства состоялось еженедельное рабочее совещание, которое проводил Владимир Дмитриев, заместитель генерального директора ГУП УЭС (управление экспериментального строительства) – заказчика строительства. Ожидая, пока совещание закончится, я невольно стала свидетелем того, как этот высо-

кий строительный стандарт обеспечивается: участники совещания, подрядчики, заказчики, научные консультанты и представители инвестора то и дело перемещались из небольшого кабинета в бытовке непосредственно на строящийся дом и обратно. Обнаруженные малейшие отступления от проекта становились предметом очень громких разговоров.

Владимир Дмитриев рассказал о целях и задачах эксперимента. Основным инвестором проекта выступает Департамент инвестиционных программ Москвы. В результате эксплуатации «теплых домов» в несколько раз (предположительно в 6-8) должно снизиться энергозатраты на их содержание. Процесс строительства, уточнил Владимир Дмитриев, обходится, конечно, дороже по сравнению со строительством обычного дома, но департамент рассчитывает, что в целом экономика города выиг-

рает. Не говоря уже о том, что сооружение и эксплуатация таких домов как нельзя лучше вписывается в рамки общемировой тенденции экономии природных ресурсов.

– Владимир Владимирович, по отношению к различного рода экспериментам применяю такую формулу: «Отрицательный результат – тоже результат». А в этом случае вы исключаете отрицательный результат? – Исключаю. Эксперимент идет не на пустом месте – изучен опыт строительства и эксплуатации «теплых домов» в Швеции и Финляндии, Москва вполне может развить и обогатить его. В ходе строительства этих экспериментальных домов отработается технология, отбираются оптимальные строительные материалы. В основном они отечественного производства, оборудование частично импортное – в частности, для системы воздухообмена в первой секции использовано оборудование, произведенное в Корее.

Идет поиск, отбор и принципов, подходов к строительству такого жилья. Поскольку это эксперимент, сталкиваются различные мнения – разработчиков, строителей, ученых. Часто они еще не могут быть подкреплены практикой, а только ссылками на чужой опыт, публикации в различных журналах. Это нормально, и наша главная задача – сдать к концу года первую секцию, чтобы эксперимент вышел на следующий этап – эксплуатацию.

Наталья КРАСОВА

В ОКРУГАХ И РАЙОНАХ

Район Бабушкинский Северо-Восточного округа новостройками похвастаться не может: на весь район сейчас здесь сдается один-единственный новый жилой дом. Всего же жилых домов – 286, из которых 144 пяти- и меньшей этажности. Только за последние пятнадцать лет район принял на баланс 111 ведомственных домов, сами понимаете, не дворцов, с гнилыми и изношенными инженерными коммуникациями. Очистке от льда и снега в осенне-зимний период подлежат 134 кровли, в основном это муниципальные жилые дома. Технологически от очистки освобождаются лишь мягкие кровли, но это прерогатива новостроек, которых, как мы уже сказали, в Бабушкинском по пальцам посчитать. Основное поле деятельности рабочих-чиستانيков – жесткие двускатные крыши с металлическими свесами.

Осташковская улица – один из «хрущобных» оазисов района. Жмущиеся друг к другу близнецы-пятиэтажки обосновались тут давно и, видимо, надолго, так как относятся к несомненно кирпичным сериям. Они же – и главная головная боль коммунальщиков, в том числе и в отношении чердачно-кровельного хозяйства. На чердаках все ветхое, слуховые окна темные, в зимней амбруции иной рабочий на крышу едва протискивается.

Сразу вспомнились бесстрашные «Джентльмены удачи»: до боли знакомая хрущевка. Доцент со товарищи на крыше, а внизу – живописный Василий Алибабаевич. «Бабка, ты сюда не хо-

НА КРЫШУ - ПОКА С ЛОПАТОЙ

Сейчас здесь уже закончены мероприятия по поддержанию ТВР (тепло-влажностного режима) в соответствующем состоянии: по нормативу в зимнее время разница температур на чердаке и на улице не должна отличаться более чем на 2-4 градуса.

Как же обстоят дела с новыми технологиями очистки кровель? Вопрос этот большой и неоднозначный.

– В этом году опять полезем на крышу по старинке, с лопатами, – рассказывает заместитель главного инженера Бабушкинского ДЕЗ Елена Кузнецова. – Единственное отличие от прошлых лет в том, что теперь все лопаты и прочий инвентарь – только пластмассовые или деревянные, никакого железа. Мы уже не первый год работаем с ООО «Ревал», специальным предприятием по очистке кровель. У них сформировано четырнадцать бригад по три человека: двое на крыше, один дежурит внизу. За каждой бригадой закреплено по 8-9 кровель.

Сразу вспомнились бесстрашные «Джентльмены удачи»: до боли знакомая хрущевка. Доцент со товарищи на крыше, а внизу – живописный Василий Алибабаевич. «Бабка, ты сюда не хо-

ди, ты туда ходи, снег башка упадет, совсем мертвый будешь...» Почти сорок лет минуло, неужели ничего нового не придумали?..

Придумали. Вот, например, электроимпульсная система по очистке кровель от наледи. По всему периметру крыши проводится замкнутый электрический контур с установленными в самых опасных местах датчиками. Это воронки водосточных труб, металлические скосы. При образовании опасного обледенения и сосулек система автоматически посылает разрушительный точечный электроимпульс, производящий эффект отбойного молотка. Всем система хороша, да вот только...

– Оборудовать такой системой типовую трехподъездную пятиэтажку стоит 150-200 тысяч рублей, – вздыхает Елена Николаевна, – и ведь ее нужно не только установить, но и брать на баланс, заключать договор с обслуживающей организацией. Это же не лопата, которую на лето можно в дворничью урну уносить. А домов с жесткой кровлей у нас вон сколько, где ж на все денег хватит?..

Дело даже не в скромном финансировании наших под-

вал, в технологическом конфликте поколений. Ну не приспособлены новые системы коммунального хозяйства к древним хрущевкам, которые в свое время, кстати говоря, и ставились-то официально как временные, на срок не более 25 лет! Пример – управляемая с земли машина-«ползунок» немецкого производства. Чудо-машина, может и по вертикальной стенке ползать, мыть панели, скалывать наледь и сосульки. Оставим за скобками даже цену – проблема в другом. Мешают тесно припаркованные автомобили, лепящиеся у самых окон палисаднички, заборчики да деревья, всевозможные самопальные модернизации утлых балконов. Кстати, застекленные и покрытые металлическими козырьками балконы пятиэтажек, особенно на последних этажах, создают едва ли не главную сложность рабочим при «традиционной» очистке. Поди до него доберись! А если хозяина нет дома или, того хуже, он просто не желает никого допускать на балкон?

Так что пока новая чудо-техника радует глаз только в гляцевых рекламных проспектах, бабушкинские коммунальщики, как, впрочем, и их коллеги в других районах, натянув рукавицы, готовы встречать зиму-матушку по старинке – с лопатами на крышах.

**Александр
ЧУДАКОВ**

В Зеленоградском административном округе в торжественной обстановке открыт специальный жилой дом повышенной комфортности для престарелых граждан и инвалидов.

ПАНСИОН «НИКОЛЬСКИЙ ПАРК»

Пансион «Никольский парк» имеет 73 номера разной степени комфортности. Здесь на платной основе могут проживать пожилые граждане и супружеские пары пенсионного возраста. В пансионе созданы все условия для лечебно-профилактических процедур, оздоровительных реабилитационных мероприятий. Имеются кабинеты массажа, лечебной физкультуры, бассейн, актовый зал для встреч с интересными людьми, проведения концертов и просмотров телепередач.

В открытии пансиона «Никольский парк» приняла участие мэр Москвы Юрий Лужков, префект округа Анатолий Смирнов, сенатор, член Совета Федерации Зинаида Драгункина, руководитель комплекса экономической политики и развития Москвы Юрий Росляк, депутат Государственной думы Сергей Осадчий.

Александр МИЛЬ

ОТ ДВОРА И ПОДЪЕЗДА - К НАРОДНОМУ ГАРАЖУ

На днях первый заместитель мэра в правительстве Москвы Петр Аксенов и префект Юго-Западного административного округа Валерий Виноградов встретились с жителями района Коньково (ЮЗАО). Как пояснил Петр Николаевич, Юго-Запад – один из лидеров выполнения московской программы комплексного благоустройства «Мой двор, мой подъезд». Тем более важным представляется мнение жителей округа, для которых эта программа и предназначена.

Глава управы района Коньково Олег Трубечкин проинформировал собравшихся о ходе и особенностях реализации программы «Мой двор, мой подъезд» в нынешнем году. Если раньше речь шла о благоустройстве исключительно жилищного фонда, то теперь пришла очередь обустройства объектов социальной сферы. Все более весомым становится вклад жителей в формирование облика дворов и подъездов.

Говоря о развитии физкультуры и спорта в округе, В. Виноградов рассказал, что, если удастся

найти в районе подходящую площадку, он будет ходатайствовать в правительстве Москвы о софинансировании за счет городского бюджета в 2007 году физкультурно-оздоровительного комплекса в Конькове.

Многих беспокоит обилие палаток с распичованными столиками. По заверению префекта, места для предприятий мелкорозничной торговли с 2006 года начнут распределять исключительно на конкурсной основе. Более того, по мере развития сети магазинов шаговой доступности количество товаров и палаток будет неуклонно сокращаться.

Жителей интересовали меры, которые принимают власти для сокращения до разумных пределов количества игровых залов. В. Виноградов сообщил, что из 160 игровых залов в ЮЗАО

106 размещены в торговых помещениях. Префектура поставила владельцев этих перепрофилированных павильонов перед альтернативой – либо они возвращаются к торговле, либо их лишают права на аренду земельных участков.

В завершение встречи выступил Петр Аксенов. Он выразил удовлетворение деловым характером диалога жителей с представителями исполнительных органов власти, особое внимание уделил предстоящему выбору москвичами управляющих компаний. Руководитель Комплекса городского хозяйства призвал с особой ответственностью отнестись к этому делу, поскольку управление и эксплуатация многоквартирных домов требует опыта и знаний.

Касаясь проблемы гаражей и парковок, Петр Николаевич отметил, что реально остроту проб-