

ПРИНЦИП ДОВЕРИЯ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ПРОЩАНИЕ С ПРЭО

Датой рождения фирмы можно считать 13 ноября 1991 года. Именно тогда из ПРЭО - производственного ремонтно-эксплуатационного объединения - выделился в отдельную фирму-сектор, занимавшийся обслуживанием вентиляционных систем и дымоходов. Возглавила новую фирму Анна Крылова, которая и по сей день является генеральным директором ЗАО «Ремжилсервис-Ф». Она не новичок в коммунальной сфере, посвятила ей почти двадцать лет своей жизни. Начинала в 1988 году техником, потом работала главным инженером, начальником отдела труда в ПРЭО.

- На тот момент, - рассказывает Анна Алексеевна, - всегда было трудно с деньгами. Поначалу приходилось рассчитывать на уставный капитал, только потом пошла оплата за выполненные заказы. Но мы, наверное, не исключение. Первоначальная наработка средств - это главная проблема любого бизнеса, в том числе и не связанного с ЖКХ. Какой-то помощи на стороне не искали, опира-

лись только на собственные силы.

Тактика себя оправдала, с годами фирма окрепла. Настолько, что решила взять под свое крыло ГУРЭП № 6 Таганского района. Шаг вполне логичный, причем обусловлен он не только необходимостью расширения дела. Вот как его объясняет сама Анна Алексеевна:

- Поскольку и у меня, и у моих коллег уже был солидный опыт работы в сфере эксплуатации жилищного фонда, мы решили развивать деятельность предприятия именно в этом направлении. Мы понимали, за что беремся, хотя, конечно, не могли предвидеть всех трудностей, которые нас ожидают.

Участок достался непростой - из 49 домов только одна новостройка. Есть ветханы, возведенные еще в 1926 году, но в основном это здания 70-х - 80-х годов, которые требуют значительных затрат в процессе текущей эксплуатации. Тем не менее руководитель фирмы не жалуется на какие-то особые трудности.

- Нас выручает то, что мы зарабатываем деньги на двух направлениях деятель-

Частный бизнес все больше укрепляет свои позиции в жилищно-коммунальной сфере столицы. В сущности, именно внедрение в системе ЖКХ рыночных механизмов и является главным условием ее реформирования. Процесс достаточно сложный, однако уже ясно: направление выбрано верное. Об этом свидетельствует опыт частных фирм, которые взяли на себя эксплуатацию жилищного фонда - дело сложное и хлопотное по определению. В их числе и ЗАО «Ремжилсервис-Ф», предприятие, которое уже не первый год действует в Таганском районе ЦАО.

ности, - говорит она. - И в определенных случаях можем себе позволить маневр финансовыми средствами.

ЧТО ТОРМОЗИТ РЕФОРМУ

Два года фирма занимается эксплуатацией жилищного фонда. Скоро предстоит очередной ежегодный конкурс.

- Все больше частных фирм приходит на этот рынок, - говорит Анна Алексеевна. - Конкуренты, можно сказать, постоянно дышат нам в затылок. В том случае, если ДЕЗ перестанет устраивать наша работа, он вполне может прибегнуть к услугам другой фирмы. А потому стараемся все делать так, чтобы не создавать повода для претензий. Можно сказать, что мы держимся на рынке за счет качества работы, но это очень и очень непросто.

С таким утверждением не поспоришь. В принципе, успех любого бизнеса зиждется на качестве продукции и услуг, и ЖКХ здесь не исключение.

О дальнейшем расширении сферы деятельности фирмы ее руководитель пока не помышляет.

- Все-таки эксплуатацией жилищного фонда мы занимаемся только два года, - говорит Анна Крылова. - Сейчас выставляем на конкурс, чтобы получить право работать здесь в дальнейшем. Плохо, конечно, что срок, определяемый конкурсом, так мал - всего один год. Ведь очень легко выбить из седла вполне дееспособную организацию, которая просто не успела еще, скажем так, вклиниться в обслуживаемый участок. Если мы думаем продвигать реформу ЖКХ дальше, с этим надо что-то делать.

К числу факторов, тормозящих реформу, руководитель фирмы причисляет и недостаточное финансирование. Вот ее мнение:

- Все упирается в деньги. Финансирование идет не в полном объеме, в основном - на зарплату дворников. Очень малые суммы выделяются на санитарное содержание домовладений. Кстати, тем и выгодны частные фирмы в этой сфере, что необходимые, но не предусмотренные бюджетом расходы они нередко берут на себя. Это касается дополнительного приобретения рабочего инвентаря, спецодежды, материалов и т.д.

КТО ПРИДЕТ НА СМЕНУ

В коллективе ЗАО «Ремжилсервис-Ф» сейчас трудится немногим более ста

человек. Текучесть кадров мала - два-три человека в год. Работники бывшего ГУРЭПа влились в фирму в полном составе. Кадры по большей части опытные и квалифицированные, а потому, по мнению руководителя, заслуживают доброго к себе отношения.

- Надо проявлять отзывчивость и понимание, - формулирует свое кредо Анна Алексеевна. - Без хорошего отношения к людям нужного результата не добиться. Да, необходим и контроль, но еще важнее создать такую атмосферу, когда людям можно довериться, не опасаясь, что они подведут. Конечно, конфликтные ситуации неизбежны. Как из них выходим? По-разному. Иногда требуется волевое решение, в каких-то случаях приходится искать то, что

сейчас принято именовать консенсусом. Но принцип доверия все же на первом месте. Он сплачивает людей.

Разговор на эту тему мы продолжили уже за пределами кабинета с исполнительным директором эксплуатационного участка Любовью Еременковой.

- Зима уже устроила нам небольшую проверку снегопадом, - сказала она, - и все сработало на совесть. Большая часть снега выпала после обеда, когда наши дворники как раз вышли на вторую уборку. Претензий не было ни со стороны жителей, ни со стороны проверяющих.

Рабочие эксплуатационного участка в этот день сгребали листья, кое-где слегка припорошенные снегом. Валентина Харина - рабочая комплексной уборки. Сама она приезжая, однако после трех лет работы считает себя почти москвичкой.

- С утра занималась обычным делом, - рассказывает она, - прометала территорию. Первый снегопад нам доставил хлопот, но ничего, справились. Что я думаю о зиме? В этом сезоне надо обойтись во дворах без реагентов, так что



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

Московская городская дума приняла закон «О порядке признания жителей Москвы малоимущими в целях постановки их на учет нуждающихся в жилых помещениях».

Напомним, что в соответствии с новым Жилищным кодексом, который вступил в силу 1 марта этого года, право на получение бесплатного социального жилья имеют малоимущие граждане или иные категории лиц, признанные нуждающимися в жилье. Если раньше очередь на бесплатную квартиру была доступна всем, кто нуждался в улучшении жилищных условий (на каждого члена семьи приходилось меньше положенных по установленной норме квадратных метров жилой площади), то теперь ситуация кардинально изменилась. Изменилась как в отношении порядка

МЕТРЫ В ПЕРЕСЧЕТЕ

Кто может претендовать на бесплатное жилье

постановки на учет, так и в отношении так называемых льготников, число которых резко сократилось.

Выражаясь официальным языком закона, малоимущими будут признаваться семьи, у которых сумма доходов и цена подлежащего налогообложению имущества окажется меньше стоимости общей площади квартиры, которую им нужно купить для обеспечения жилой нормы на человека (сейчас в Москве она составляет 18 кв. м). Звучит не очень понятно, однако на заседании Мосгордумы руководитель Департамента жилищной политики и жилищного фонда Петр Сапрыкин разъяснил: малоимущими будут признаваться моск-

вичи в тех случаях, когда совокупный доход всех членов семьи, а также стоимость имущества не позволят в течение 20 лет приобрести жилье, необходимое по установленным нормам на каждого члена семьи.

С совокупным доходом семьи вроде бы все ясно. А вот что касается стоимости имущества, то здесь столичному правительству пришлось поломать голову. В результате решили учитывать только самое существенное, не опускаясь до мелочей - в основном имущество, подлежащее налогообложению: квартиры, земельные участки, здания, строения и сооружения, автомобили и т.д. Более же точная методика будет разработана в подзаконном акте

- постановлении столичного правительства, которое должно появиться на свет в самое ближайшее время.

В соответствии с городским законом максимальный срок ожидания бесплатного жилья - 20 лет. Если же за это время доходы членов семьи существенно возрастут, она может перестать считаться малоимущей и, соответственно, выпадет из очереди.

В законе также конкретизирован порядок признания граждан малоимущими. Для этого им необходимо подать заявление и приложить соответствующие документы, подтверждающие право на улучшение жилищных условий. В течение 30 дней муниципальными органами должно

быть вынесено решение об удовлетворении или отказе гражданину в его просьбе. Сегодня, по официальным данным, за чертой бедности живут 18,2 процента москвичей. Думаю, к этому числу можно смело добавить еще 20 процентов людей, которые не смогут накопить на жилье в течение 20 лет. Получается довольно широкий круг москвичей, которых в принципе могут признать малоимущими для получения жилья по социальному найму.

Механизм постановки на учет для получения социального жилья будет двухэтапным: сначала гражданин признается малоимущим, потом нуждающимся в улучшении жилищных условий - в первую очередь это семьи, где на каждого человека приходится менее 18 кв. метров жилой площади.