

ЛЕГКИХ ЗИМ НЕ БЫВАЕТ

ПРАВИЛА БИЗНЕСА

- Что изменилось? - переспрашивает генеральный директор ООО «Эксжилстрой» Сергей Олейник. - Пожалуй, требования к качеству нашей работы стали жестче со стороны властей и различных контролирурующих органов. Непросто стало работать.

Фирма, где занято сейчас 87 человек, обслуживает 44 жилых дома. Новых зданий нет, преобладает застройка 60-х годов прошлого столетия. Есть и вообще «раритетный» дом, возведенный еще в позапрошлом веке. Отсюда проблемы...

- Естественно, многие здания требуют проведения капитальных работ, - делится наболевшим главой фирмы. - Инженерные сети изношены, есть кровли старые. Конечно, мы стараемся поддерживать жилфонд в приличном состоянии, делаем что возможно своими силами. Хотя, если откровенно, средств хватает только на латание дыр. От суммы общих платежей населения мы получаем на текущее обслуживание фонда меньше половины. Где уж тут замахиваться на капитальную реконструкцию и модернизацию!

Сергей Олейник еще молод, однако успел наработать солидный опыт. Да и профильное образование сказывается - окончил факультет промышленного и гражданского строительства Московского института коммунального хозяйства. Карьеру в ЖКХ начал в качестве подрядчика на благоустройстве территорий и ремонте подъездов. Потом принял предложение перейти в сферу эксплуатации жилищного фонда. Дело оказалось хлопотным, но в выборе не разочаровался. Правила успешного бизнеса на коммунальной ниве он формулирует так:

- Работать надо не покладая рук. Одним словом, не спать. Мы ведь стараемся по мере возможности зарабатывать дополнительные средства. Как именно? Участвуем в работах по программе «Мой двор, мой подъезд». Они тоже финансируются управой через ДЕЗ, но мы берем за объекты не только на своем участке, а и по всему Таганскому району. Практически все наши дворы сами же и благоустроивали. Однако вот вам ирония судьбы: на будущий год по результатам конкурса этим будет заниматься уже другая организация. Не уверен, что это лучший вариант. В других районах уже есть печальный опыт, когда эксплуатационникам не хватает сил и средств, чтобы поддерживать благоустройство, проведенное сторонней организацией. Мы же сами обеспечиваем сохранность, проводим необходимый ремонт, регулярно подкрашиваем все. Сломались, скажем, качели на детской площадке - у нас запчасти есть для ремонта. А как иначе? Ведь мы сами эту площадку оборудовали.

БРИТАНЕЦ В ЛИЗИНГЕ

Здесь рационально распорядились тем, что досталось от РЭПа. Техники хватает. Есть два трактора МТЗ, в том числе один с тележкой, чтобы развозить реагенты и крошку по объектам. Работы комплексной уборки вооружены ручными снегоочистителями. А летом парк пополнился экскаватором-погрузчиком «JCB» английского производства - взяли в лизинг за счет собственных средств. Обходится он недорого, однако затраты, похоже, оправдывает.

- Три года нам его окупать, - говорит глава фирмы. - Но он нас выручает: машина универсальная, многофункциональная, мы ее применяем для работ на теплотрассах, и сейчас эта тех-

ника очень хорошо помогает нам в уборке снега.

Базу для хранения и ремонта техники тоже унаследовали от РЭПа. Есть теплые боксы, нашлось место для мастерского участка и склада. Площадь арендуется у города на льготных условиях.

- Аренда - это в принципе тяжелый груз, - замечает Сергей Леонидович. - Но сегодня условия нас устраивают, поскольку расценки минимальные. Если же будут применяться коммерческие ставки, мы сразу окажемся в убытке. Но, кажется, город и дальше намерен поддерживать обслуживающие организации.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ООО «Эксжилстрой» - одно из многих частных предприятий, возникших на месте прежних ГУПов, занимавшихся обслуживанием жилищного фонда. В результате преобразования два года назад фирма стала прямой наследницей ГУРЭП № 10 Таганского района ЦАО. Но что меняется реально при таких метаморфозах?

Вообще, если говорить о взаимодействиях с властью, можно отметить, что с управой и ДЕЗом мы выстраиваем нормальные отношения. Если возникает необходимость, помогаем району в уборке территории, в подготовке к тем или иным праздничным мероприятиям. В общем, друг друга понимаем...

Однако не все решает техника. Прежде всего здесь позаботились о сохранении основы коллектива. Сейчас среди ИТР и рабочих есть люди, которые трудятся на своем месте не один десяток лет.

- Слава богу, что сохранили старый костяк, - с удовлетворением говорит руководитель фирмы. - И хорошо, что не бросают нас пенсионеры, поскольку определенные кадровые трудности мы испытываем. Я имею в виду дворников, рабочих комплексной уборки. Некоторые берут на обслуживание дополнительную площадь. В общем, выходим из положения. И текущие особые не наблюдаются - люди держатся за место. В первых, они привыкли работать здесь и знают свое дело. Во вторых, зарплату мы поддерживаем на должном уровне. Самостоятельно решаем вопросы профессиональной подготовки, охраны труда, обеспечения спецодеждой, инвентарем.

ЭКОНОМИЯ С ЭКОЛОГИЕЙ

Зиму здесь ждали: немало сделали в части инженерно-технической подготовки зданий, во время завезли крошку.

- Сложно при снегопадах, - рассказывает Сергей Леонидович. - Приходится работать и до 12 часов ночи. Но люди понимают: надо! Создали так называемую бригаду быстрого реагирования на случай обильных снегопадов. Задача бригады - оперативно убирать снег с центральных улиц и тротуаров. Для борьбы с сосульками сформировали несколько мобильных бригад.

Впрочем, больших хлопот с этим нет, поскольку на участке не так много домов с металлическими кровлями. Другое дело, что в период пограничных температур - между плюсом и минусом - приходится в отдельные дни по три-четыре раза сбивать сосульки с каждой кровли.

Празднование Нового года добавляет дворникам хлопот. На их долю выпадает ликвидация следов массовых гуляний и стихийных фейерверков. Иногда увлечение огненными забавами приводит к серьезным последствиям. Был случай - от петард загорелись пластиковые контейнеры для мусора.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

по двадцать - тридцать лет, не оставляют работу и на пенсии. И хоть говорят, что незаменимых нет, на самом деле таким поистине золотым нашим кадрам трудно найти замену. Дай им бог сил и здоровья!

Покидаем двор под гомон детских голосов. Игровой городок здесь стоит уже года три, но выглядит как новый - сказывается внимание коммунальщиков.

ГОСУДАРСТВО - НЕ ЖЕЛЕЗНОЕ

Конечно, общаясь с Сергеем Олейником, мы не могли обойти стороной тему реформы ЖКХ. В принципе глава фирмы убежден, что генеральный курс выбран верно.

- Реформироваться придется, - считает он. - И никакая мы не денемся от стопроцентной оплаты жилищно-коммунальных услуг. Государство не железное, оно не в состоянии без конца дотировать все население. Рано или поздно дотации оставят только пенсионерам и инвалидам. А живые и здоровые должны платить за жилье. Если человек не хочет работать и зарабатывать, так это его проблемы, а не государства. И конкуренция необходима - от этого не уйти. Но систему конкурсных отборов надо еще корректировать в части сроков тендеров. Если речь идет о каких-то капитальных работах, срок в один год оправдан. Но если иметь в виду государственный контракт на текущую эксплуатацию, лучше определяться как минимум на три года. Год в этом случае - слишком малый срок, он не стимулирует серьезные вложения на перспективу.

Тем не менее и в нынешних жестких условиях ООО «Эксжилстрой» оказалось вполне конкурентоспособным. Особых секретов здесь нет.

- Мы ведь созданы на базе прежней организации, - поясняет Сергей Олейник. - Здесь все нам знакомо. У нас есть сантехники, которые лет по двадцать работают на своем участке, так они буквально каждый вентиль знают. А что будет, если новичка поставить? Это когда он еще в курс дела войдет.

МЕТЕЛЬ В ПРОГНОЗЕ

Уже под занавес атаковал Сергея Олейника прямой вопрос: какие, на его взгляд, качества необходимы руководителю предприятия коммунальной сферы? И вот какой диалог у нас получился.

- Сложно сразу ответить, - улыбается Сергей Олейник. - Вряд ли скажу что-то новое. Но, наверное, важно уметь организовывать людей. И второе: они всегда должны чувствовать, что о них помнят, что они не брошены. Личный пример тоже много значит, иногда, если обстановка того требует, и самому можно вечером с лопатой выйти.

- А как вы сами думаете, в коллективе вас считают жестким руководителем или добрым?

- Думаю, что жестким, но, надеюсь, не жестоким. Если возникает конфликтная ситуация, всегда стараюсь выслушать все стороны и, если возможно, найти компромисс.

На прощание поинтересовался, чем Сергей Олейник собирается заниматься в выходные дни.

- Зимой в свободное время предпочитаю с женой и дочерью выбираться за город - пройтись на лыжах, чистым воздухом надышаться, - сказал он. - Вот только насчет ближайших выходных есть большие сомнения... Прогноз на завтра обещает усиление ветра и метель.

На сей раз точны оказались синоптики. Снег зарядил уже с вечера, он шел всю ночь и весь следующий день. В общем, поистине рекордный снегопад случился - третий такой более чем за сотню лет. Значит, придется пока забыть об отдыхе.

Петр ПОЛЫНОВ

ИТОГИ И ПЛАНЫ

В НОВОМ ГОДУ - НОВАЯ ВЫСОТА

Владимир МИШАНИН, заместитель префекта ЮЗАО по жилищно-коммунальному хозяйству и благоустройству



В 2005 году мы проводили масштабные работы по установке в жилых домах приборов учета воды и тепла. Люди уже привыкают к новой системе расчетов за потребленные ресурсы, отмечают ее очевидные преимущества. В новом году мы планируем внедрить современное программное обеспечение, которое позволит считывать показания счетчиков в автоматическом режиме и передавать эти сведения в районные единые информационно-расчетные центры.

Нельзя не обратить внимание и на развитие программы «Мой двор, мой подъезд»: если раньше мы благоустроивали отдельные дворы, то теперь перешли к благоустройству целых микрорайонов. В ушедшем году подобным образом благоустроили микрорайон в районе Котловка, ограниченный Севастопольским и Нахимовским проспектами.

В 2006 году намерены организовать на качественно ином уровне раздельный сбор мусора в округе. Намерены серьезно заняться ремонтом асфальтовых покрытий дворов. В прошедшие годы настоящим бичом для нас были протечки крыш - в новом году на капитальный ремонт кровель будет ассигновано в 2,5 раза больше средств, нежели в году минувшем.

ПАРКИ, ФОНТАНЫ, СТАДИОНЫ

Александр ПОГРЕБНОЙ, начальник Управления жилищно-коммунального хозяйства, благоустройства и дорожного строительства префектуры ЮАО



В прошлом году префектура основательно занялась восстановлением парадно-входной зоны государственного музея-заповедника парка Царицыно со стороны станции метро «Орехово». Здесь же прошло подведение итогов конкурса «Московский дворик-2005». В благоустройстве парка принимали участие 9 округов города. Благодаря им было облагоустроено 7 гектаров. Но труднее всего пришлось нашей префектуре - ее подразделения привели в порядок 23 гектара. Координировал всю эту работу префект ЮАО Петр Бирюков.

Выполнено благоустройство и прилегающей территории - Шипиловского проезда, Новоцарицынского шоссе, бывшей деревни Черная Грязь. Всего силами префектуры благоустроено 60 гектаров. В наступившем году эта работа продолжится - будет выполнено комплексное благоустройство на 50 га от станции метро «Царицыно». Для этого необходимо вывести за пределы музея-заповедника 14 предприятий, которые по большей части находятся здесь незаконно. Продолжится реставрация Большого дворца, Хлебного дома, будет восстановлена и оранжерея, площадь которой составляет 2 гектара.

В минувшем году завершено комплексное благоустройство дворовых территорий. В этом году благоустроим свыше 200 дворов с учетом новых, повышенных требований.

Построен межшкольный стадион в Братеево - в рамках городской программы «Выходи во двор, поиграем!». Эту программу продолжим и в нынешнем году, чтобы открыть еще 8 межшкольных стадионов, всего их у нас будет 16. Взяться за благоустройство во всех дошкольных учреждениях - эта работа рассчитана на ближайшие четыре года. Кроме того, в каждом районе в 2005 году построено по фонтану.