

Дмитрий Николаевич, с какого момента ведет свою историю ваше предприятие? И в связи с какими потребностями города оно было создано?

«Жилищник-1» создан в 1980 году. Изначально основной целью и предметом нашей деятельности было обслуживание жилищного и нежилого фонда, выполнение городских социально-экономических заказов и удовлетворение потребностей социальной сферы столицы. В своем нынешнем статусе ГУП преобразован с сентября 1996 года, когда было издано распоряжение правительства Москвы № 2834-р «О приведении учредительных документов Управления жилищно-коммунального хозяйства МГСО «Мосгорремстрой» в соответствие с действующим законодательством». К тому времени в нашем ведении находилось 68 жилых и нежилых строений, из которых девять были снесены или переданы другим организациям. Сейчас у нас на балансе 74 строения, расположенных в девяти административных округах. Как видите, наша география – вся Москва. В составе предприятия три жилищно-эксплуатационных участка. ГУП «Жилищник-1» является единственным предприятием столицы, которое переводит общежития в жилищный фонд после проведения капитального ремонта и реконструкции.

То есть под вашу опеку передаются общежития тех ведомств, которые уже не в состоянии содержать их?

Общежития «лежачих» предприятий, если быть точным в терминах, постановлением правительства г. Москвы передаются на наш баланс. Чаще всего они пребывают уже в сильно запущенном виде. Дальше мы решаем весьма, на мой взгляд, важную для города социальную задачу – поднимаем эти общежития, если можно так выразиться, с колен, по сути дела, реанимируем. И только после этого переводим здания в муниципальный жилищный фонд.

То есть делаете ремонт?

Не совсем так, а иногда и вовсе не так. В зависимости от состояния здания работа может идти по одному из двух направлений. Если оно более или менее нормальное, мы делаем капитальный ремонт, причем, как правило, без отселения проживающих там граждан. А в случае ветхости строения проводим полную реновацию – то есть расселяем жильцов, сносим старое здание и строим новое. Тем самым мы не только пополняем муниципальный жилищный фонд столицы, но и делаем город краше.

А какова вообще сейчас ситуация с общежитиями в Москве? Сколько их? Как идет процесс передачи в муниципальный фонд?

По сведениям МосгорБТИ, в столице насчитывается около тысячи общежитий, находящихся на балансе различных ведомств, и проживает там около 300 тысяч человек. Наш ГУП в прошлом году принял шесть общежитий от ОАО «Москвич», где живут примерно две тысячи человек. В этом году мы планируем взять под свое крыло в общей сложности 27 строений, принадлежавших разным ведомствам. В течение 2004 – 2005 годов в муниципальный жилищный фонд города переведено четыре общежития, еще четыре мы должны перевести в текущем году.

Судя по цифрам, которые вы назвали, впереди у «Жилищника-1» огромное поле деятельности. А удалось ли реализовать в последние годы какие-нибудь крупные проекты?

В последние два года мы интенсивно занимались теми задачами, которые нам определило правительство города в части капитального ремонта и модернизации жилых домов без отселения жителей. В 2004 году эта работа проведена на трех объектах, расположенных в Ясном проезде и на улице Маршала Федоренко. В прошлом году комплексный капитальный ремонт провели еще на трех домах – на Загородном и Ярославском шоссе, в Юрьевском переулке. Но и это далеко не все.

Как известно, Москва недавно пополнилась новым микрорайоном – Внуково. Район – то новый, однако поселок старый: состояние жилищного фонда там оказалось весьма плачевным. Правительство города приняло решение о комплексном капитальном ремонте 17 жилых домов, строительстве нового ЦТП и полной замене инженерных коммуникаций. В 2004 году мы выполнили работу на трех внуковских домах по улице Центральной. В 2005 году сдали в эксплуатацию четыре жилых дома на улицах Центральной и Аэрофлотской и приступили к ремонту

еще трех домов на Аэрофлотской. К 1 июля текущего года три дома будут сданы в эксплуатацию. В апреле приступили к ремонту семи жилых домов на улицах Большая Внуковская и Аэрофлотская. Срок их сдачи в эксплуатацию – 15 сентября текущего года.

Что касается названных мной общежитий ОАО «Москвич», то в прошлом году была подготовлена проектно-сметная документация по их капитальному ремонту, получено заключение Мосгосэкспертизы, проведены конкурсы среди подрядных организаций на выполнение данных работ.

Дмитрий ЗАЦЕПИН:

КВАДРАТНЫМ МЕТРАМ – НОВУЮ ЖИЗНЬ

Дмитрий ЗАЦЕПИН окончил Московский автомеханический институт и факультет юриспруденции Ставропольского университета, защитил кандидатскую диссертацию. Возглавлял компанию по капитальному ремонту и эксплуатации жилищного фонда, затем – ДЕЗ района Выхино-Жулебино, работал финансовым директором МГУП «Мослифт». С июня 2003 года – генеральный директор ГУП «Жилищник-1». Награжден орденом Александра Невского. Женат, имеет троих детей.

Планы на текущий год такие же напряженные?

Напряженные, но вполне нам по силам. В соответствии с выделенным финансированием мы можем ввести свыше 23 тыс. квадратных метров общей площади на четырех объектах. Имеются в виду и общежития в Москве, и дома во Внукове. Но при условии выделения дополнительных средств мы могли бы более чем в три раза увеличить планируемый объем работ – почти до 84 тыс. квадратных метров.

В этом году предстоит принять на баланс 18 общежитий ОАО «Мосинжстрой» общей площадью более 114,5 тыс. квадратных метров. В жилищный фонд города намерены перевести три бывших общежития, которые располагаются на улицах Хабаровской, Молодогвардейской и 10 лет Октября.

Сейчас идет ремонт четырех зданий на улице Полбина без отселения жильцов. Здесь мы предусмотрели перепланировку общежития гостиничного типа под квартиры. Общие кухни ликвидируются, холлы преобразуются в однокомнатные квартиры. То есть люди получат полноценное жилье. В ходе капитального ремонта будут расселены коммунальные двухкомнатные блоки. Кроме того, ведем капитальный ремонт с отселением и перепланировкой общежития на улице Шоссейной.

Вы упоминали о реновации. Есть ли уже какие-то конкретные проекты на перспективу?

Они были разработаны в соответствии с постановлением правительства Москвы в отношении двух зданий – на Кожуховской улице и Загородном шоссе. К настоящей моменту они уже подготовлены к реновации. В итоге на месте двух ветхих строений появятся комфортабельные монолитные дома в 14 и 17 этажей с подземными гаражами-стоянками. Первые этажи останутся нежилыми, там разместятся социальные объекты. Проект предусматривает и максимально бережное отношение к зеленым насаждениям. На конечном этапе дополнительно будут высажены деревья и кустарники, устроены газоны. Оборудуем здесь новые детские и спортивные площадки, обустроим места для отдыха.

Наверное, есть проблемы, мешающие заниматься еще более эффективным пополнением и обновлением жилищного фонда города?

Главная беда в том, что в нашем распоряжении нет маневренного переселенческого фонда. Ведь понятно, что для проведения масштабной реконструкции или реновации жилья людей надо куда-то отселить. А куда? Полагаю, что здесь мог бы оказать помощь Департамент жилищной политики и жилищного фонда. Сейчас мы пытаемся сверстать целую программу – подобную той, что реализуется в отношении пятиэта-

площадок, установкой малых архитектурных форм, восстановлением газонов и цветочным оформлением. Не первый год участвуем в городской программе «Мой двор, мой подъезд». В прошлом году, например, по этой программе отремонтировали 33 подъезда, благоустроили шесть дворовых территорий общей площадью около 15 тыс. квадратных метров. Подавляющее большинство подъездов в наших зданиях – 147 из 154 – оборудовано домофонами, еще в пяти подъездах дежурят консьержки. Кроме того, стараемся обеспечивать поддержание порядка силами самих жильцов. Во всех избрана старшие по домам и подъездам, наиболее активных из них обязательно поощряем.

Сама технология построения оптоволоконной сети и заложенные в ней сервисы позволяют с высокой степенью надежности передавать данные от объекта к диспетчерским системам, на автоматизированные рабочие места ЕИРЦ. Причем возможности нашей системы не сходятся с дистанционному получению данных со счетчиков. Она позволяет диспетчеру контролировать работу систем дистанционного управления, своевременно информирует о возникновении тех или иных аварийных ситуаций – таких, как затопление подвала, засор канализации, нарушение температурно-влажностного режима. Оперативность поступления информации об авариях позволяет быстро реагировать и мини-

мировать ущерб. Кроме того, с помощью системы можно контролировать доступ в чердаки, подвалы и технические помещения, управлять освещением, получать отчеты по установленной форме, вести архив данных. В целом наличие такой системы позволяет экономить до 30 процентов энергоресурсов. Такая вот эффективность!

Что вы можете сказать о своем коллективе?

Если коротко, в единстве – наша сила. Считаю, что у нас сформировалась сплоченная и работоспособная команда профессионалов, которую объединяет общность взглядов, интересов и действий. На этом, в сущности, основывается корпоративная культура предприятия, которую мы совместно усиливаем, создаем и развиваем. В конечном счете именно люди определяют судьбу предприятия и составляют его главную ценность. Может быть, это прозвучит нескромно, но всех нас здесь объединяет задача сделать Москву краше, а жизнь горожан – более комфортной.

А если попытаться сформулировать ваше жизненное и профессиональное кредо?

Двигаться только вперед и своим примером вести людей за собой. Помимо того, что это, возможно, слишком громко прозвучало, однако в условиях рынка и нарастающей конкуренции очень важно именно так строить свою работу. Иного просто не дано.

В заключение хочу задать вопрос, который наверняка связан с работой вашего предприятия непосредственно. Я имею в виду жилищно-коммунальную реформу. Как вы ее оцениваете?

В принципе направление реформы выбрано верное. Что касается нареканий, которые приходится слышать в связи с преобразованиями в сфере ЖКХ, то они, на мой взгляд, обусловлены одним обстоятельством – ростом стоимости услуг и эксплуатационных расходов. Но альтернативы нет, все равно мы и в этой сфере тем или иным путем придем к рынку. Только на основе создания конкурентной среды в сфере оказания жилищно-коммунальных услуг мы обеспечим более высокое качество обслуживания населения. Люди в конце концов разберутся, кому можно доверять.

В целом же движение в сторону оплаты реальной стоимости услуг и содержания жилья – это большой плюс. Почему? Да потому, что в этих условиях люди начинают по-настоящему считать деньги, бережнее относиться ко всему, что сделано в доме. Пока же мы наблюдаем часто иную картину. Отремонтировали общежитие за немалые бюджетные деньги, все блещит, все довольны, а через месяц опять стены разбиты, плафоны разбиты и вообще – полный разгром. Такого безобразия никогда не позволит себе человек, который платит за жилье настоящую цену.

Понятно, что на всех этапах перехода надо действовать с большой осторожностью, сопровождая каждый шаг реформы мерами социальной поддержки. Мы обязаны это делать, поскольку население наше в массе своей небогатое. На мой взгляд, в Москве накоплен уникальный опыт в части оказания помощи малоимущим категориям граждан.

Что же касается продолжающихся дискуссий вокруг нового Жилищного кодекса, то свою точку зрения могу сформулировать так: да, есть в этом документе положения, которые нуждаются в дополнительной проработке. Но в целом он ведет нас в нужном направлении. Поэтому нужны последовательность и воля.

**Беседу вел
Петр ПОЛЫНОВ**



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

жек первого периода индустриального домостроения. Она предусматривает формирование переселенческого фонда, который позволил бы нам действовать с меньшими затратами времени, сил и средств.

Учитывая общую ситуацию с жильем в столице, задача непростая. Но, очевидно, ваша деятельность ориентирована не только на общежития...

В принципе мы выполняем весь комплекс работ по техническому и аварийному обслуживанию жилищного фонда, по капитальному ремонту с применением энергосберегающих технологий. Добавьте к этому реконструкцию зданий, ликвидацию ветхого фонда и, конечно, новое строительство. Должен подчеркнуть, что мы дорожим своей репутацией, а потому выбираем в качестве партнеров подрядные организации, имеющие опыт работы на рынке не менее десяти лет, располагающие соответствующим кадровым и материально-техническим потенциалом.

Кроме того, активно занимаемся комплексным благоустройством – ремонтом внутридворовых дорожных покрытий, оборудованием детских и спортивных

В городских конкурсах по благоустройству участвуете?

Участвуем, причем успешно. В прошлом году наше предприятие завоевало первые места в номинации «Лучший двор ведомственного жилого фонда» в нескольких районах столицы. Это Южное Медведково, Западное Дегунино, Донской, Пресненский, Басманный, Бирюлево Восточное и Бирюлево Западное. А в районе Чертаново Южное наши дворы в этой номинации завоевали первое и второе призовые места.

Еще одна актуальная тема – учет и экономия ресурсов в системе ЖКХ...

В 2004 году было принято известное постановление правительства Москвы № 77, которое предусматривало улучшение системы учета потребления воды и тепла. Для нас это стало руководством к действию. В итоге сейчас все наши объекты оснащены общедомовыми приборами учета, и начисления платежей жителям производится по факту потребления ресурсов.

Более того, мы разработали собственную автоматизированную систему учета и контроля расходования энергоресурс-