

ной нормы жилой площади. А если бабушка имеет, допустим, апартамент в 100 квадратных метров в центре Москвы?

- Продаст. На вырученные деньги купит жилье скромнее, а «дельты» ей хватит на безбедную старость. Через это прошли все цивилизованные государства. И — никаких социальных взрывов процесс не вызвал. Так будет и у нас. Условная «бабушка» быстро ориентируется... Но меня сейчас больше интересует в вашем лице судьба ДЕЗа. Мы договорились, что вы — руководитель частной управляющей компании. Ваши действия?

ЕСЛИ УПРАВЛЯЮЩИМ БУДУ Я...

- Начну смотреть на жилищный фонд как бизнесмен. Вот трехэтажка. В ней должны проживать 26 семей, но в связи с ветхостью осталось восемь. Подумаю: этот дом мне принесет прибыль или головную боль? Скорее, одни убытки. Не нужен мне такой дом! А вот рядом другой — 16 этажей, четыре подъезда. Туда пойду на собрание. Принесу с собой экономические выкладки обслуживания, расскажу, как хоро-

не нужна. У меня своя система вывоза мусора». Спор хозяйствующих субъектов по причине не проведенного вовремя межевания. Предвижу споры: «От тебя мусора больше, от меня — меньше». В итоге придем к тому, что у каждого дома будет своя контейнерная площадка? Хорошо ли?..

- В Лондоне — при застройке впритык — нет контейнерных площадок. Люди выставляют мешки с мусором у проезжей части. Утром приезжает большой, похожий на ракету мусоровоз и забирает мешки.

- Как управляющий я бы так и сделала — меньше затрат. Наши контейнерные площадки во дворах используются варварски: ночью подходит машина из соседнего округа и выгружает свой мусор. При въезде в жилой массив по адресу Первомайская, дома 1 и 3 у меня первая контейнерная площадка. В течение двух месяцев вместе с экологической милицией мы ловили злоумышленника, сваливавшего там мусор по ночам. Поймали. Из района Савеловский. Сегодня мы вынуждены тратить деньги, в том числе отпущенные на техническое обслуживание, на такие вот «непредвиденные» мероприятия.

экономически выгодно. Поэтому к рынку должны готовиться не только мы, но и вся система в целом...

ДО ПЕРВЫХ ПЕТУХОВ

- Екатерина Алексеевна, вы уверены в том, что ваш коллектив сможет работать в новых условиях, как частники?

- Не уверена. Прихожу на работу в 7.40-7.45 и стараюсь уйти последней. И вижу: есть такие, кто честно трудится, не глядя на часы. Но есть и такие: в 9.00 сел за рабочий стол, в 18.00 — ступил за порог, с 13.00 до 14.00 — обед. С работой справляется в пределах должностных инструкций. Лишнего не сделает, сколько ни проси. Результаты его мало волнуют. А жизнь подбрасывает ситуации, которые не вписываются ни в какие инструкции. Когда станем работать, как частная контора, первоначальный период будет трудным и сколько продлится — неизвестно. Не исключено, что работать придется до первых петухов... Да и рабочий в нашей сфере не должен быть только слесарем, только кровельщиком, только плотником — должен быть универсалом, на все руки мастером. Таких буду

шарит его и — о, ужас! — соглашается: собственнику нужен только слесарь и дворник, а вы ему навязываете еще какие-то непонятные услуги.

- А судьи кто?

- Увы и ах! Приходится доказывать судье, что это обязательно нужно делать, по закону, иначе разруха в доме неминуема. С другой стороны, если управляющий не будет оказывать услуги, входящие в обязательный перечень, его лишат лицензии...

И, кстати, вот еще что беспокоит. Если на этот рынок придут грамотные управленцы, то будут нашими конкурентами — меня это не пугает. Знаю: мы будем обслуживать еще лучше, а не хуже. Но сегодня очень просто обмануть жителей. В одном из наших домов пытались провести собрание. Не могу сказать, что конкуренты, но новая управляющая компания. Предложили жителям расчеты стоимости своих услуг. Мало того что не включили половину того, что входит в набор обязательных услуг, — так еще и зарплату задрали непомерно. Например, на один дом предусмотрели одного управленца с зарплатой в 12 тысяч рублей! Слесарь — с зарплатой 10 тысяч. Деньги — из кармана жителей. Это согласится?..

- Вполне. Но система неблагодарная. Целый день трудиться как пчелка — все убрано, все чисто — душа поет. Назавтра пришел на работу — и вся чистота в прошлом. Каждый день начинается с нуля. Посмотри-те, какая жизнь у актеров: фестивали, призы, благодарности, ликование благодарных зрителей. А за что? За то, что развлекают! А у нас «невидимый фронт» — борьба за комфортную жизнь людей. А где призы? Где ликование жителей? Увы, такая специфика. Но работа мне нравится. Принесит удовлетворение. Особенно в конце апреля, когда видны результаты после зимы. Дворы чистые. Ограды свежеевыкрашенные. Почки набухли. Свежо. Не жарко. Лица людей приветливые. Глаз радуется. Вот эти моменты люблю...

- И все-таки самостоятельности хотите?

- Если завтра скажут: ГУП прекратил свое существование, оформляйтесь как ООО и решайте свою судьбу сами — меня это не испугает. Знаю, что делать. Знаю, с кем работать. Знаю, как работать. Костяк, с которым можно работать, создан. Качество наших услуг может только

ГЛАЗАМИ ОЧЕВИДЦА

шо людям будет жить под моим управлением. Пообещаю снижение тарифов. Так наберу себе необходимый объем. Буду управлять. И получать прибыль. Мне достаточно 15 процентов рентабельности, которые позволяют развиваться.

- Но что будет с той трехэтажкой, которую вы обошли стороной?

- Вы же хотели откровенности, а сами на социальную мозоль давите. Я моделирую ситуацию, в которую попал бизнесмен. Он думает прежде всего о том, как не разориться, как обеспечить коллектив работой, достойными заработками...

В большие, новые дома, думаю, управляющие придут охотно. А с теми домами, которые не представляют экономического интереса, трудно сказать, что будет. Хотя, если глубоко вникнуть в Жилищный кодекс, то управляющий рассмотрит каждый конкретный случай: если есть перспектива извлечения прибыли из такого дома — скажем, использование пустующих помещений или что-то иное, — то интерес для бизнеса найти можно. Достаточно напомнить, что земля в Москве сегодня очень дорогая. Поэтому экономически мыслительный управляющий всегда найдет вариант, как заработать даже на старье. Но судьба этих домов будет решаться во вторую очередь. В первой окажутся лучшие дома, которые изначально дадут прибыль...

- Как вы определите «лучшие»?

- Из технической инвентаризации — мониторинга, проводимого жилищной инспекцией. Там четко прописано состояние всех инженерных коммуникаций, кровель и прочего, вплоть до узла учета, его номера и серии. Большое подспорье для управляющих компаний. Здесь больших проблем не будет.

- А где будут?

- С межеванием. Представьте, что вы управляете домом — вокруг него территория. Рядом другой дом со своей территорией и своим управляющим. Четкой границы нет. И начнется: «Это мое, а это — не мое». На границе может оказаться весь мусор, все ямы. «Белых пятен» быть не должно. Сегодня они есть, и у нас идут постоянные споры с отдельными жильцами — не буду называть адреса, где частная управляющая организация. Спорим из-за контейнерных площадок. В свое время, при советской власти, проектировали одну контейнерную площадку на несколько домов. В результате сегодня одним многоквартирным домом управляет ДЕЗ, вторым — частная организация, а контейнерная площадка одна. Завтра вместо ДЕЗа придет частник. И что будет? Один скажет: «Мне эта контейнерная площадка не нужна, у меня машина будет подходить к домам, забирать мусор. Бери ее себе». Второй ответит: «Мне тоже

Куда деться? Мы же не можем оставить мусор только потому, что он — чужой. Мы убираем все, что на территории наших домов. Красим все ограждения — вне зависимости от того, относятся они к нашим домам или нет. Приводим в порядок весь район. Кто будет это делать, когда у каждого дома будет свой управляющий? Например, какой краской будут красить ограды? Сегодня по этому вопросу мы не можем найти консенсус. Одному нравится черный цвет, другому — желтый с зеленым...

- Будем учиться договариваться.

- Переходный период будет тяжелым. По инерции продолжатся амбиции, некомпетентность. Но самое главное — не наломать дров. Не убить идею. Думаю, в Москве этот переходный период пройдет легче, потому что правительство не отказывается от помощи...

- Но и проблемы не исчерпываются только межеванием. Скажем, многие ломают голову, что будет с ЕРИЦ. Ведь согласно ЖК деньги за жилищно-коммунальное обслуживание должны поступать в управляющую компанию...

- Считаю, что московское правительство должно определить, как вписать ЕИРЦ в рынок. Центры могут оказывать информационные и бухгалтерские услуги управляющим организациям. Другой вопрос: сколько эта услуга будет стоить. Любой управляющий посчитает и скажет: мне проще держать своего бухгалтера, поставить ему ту же самую программу — сегодня, слава богу, это не проблема — и вести учет самому. Во всяком случае, те, кто будет управлять большими домами и у кого будут ощутимые прибыли, над этим задумаются, потому что сегодня платежи, которые идут Мосводоканалу, МОЭК, предусматривают ситуацию переплаты. Эти деньги резервируются. Думаю, что управляющие вряд ли согласятся, чтобы кто-то резервировал у себя их деньги. Они предпочтут резервировать у себя. Если ЕИРЦ не учтет эту тонкость и не перейдет на другие отношения со своими заказчиками, то, думаю, управляющие компании предпочтут сами распоряжаться своим резервным фондом — здесь ведь сугубо экономический интерес: рациональное использование средств. Сегодня я направлю резерв на энергосберегающие мероприятия — завтра они дадут мне прибыль. Но никогда не соглашусь на то, чтобы на деньги наших жителей МОЭК или Мосводоканал проводили у себя подобные мероприятия.

Как только я буду управляющим, то сто раз прочту любой договор и только тогда, когда увижу, что высокие договаривающиеся стороны удовлетворены в равной степени, подпишу. Если меня что-то не устраивает — подготовлю протокол разногласий. Буду добиваться, чтоб мне это было

держат. И у них зарплата будет дру-гая. Но допустил жалобу — минус пять процентов из заработка. По-другому начнет относиться к своим обязанностям: у него все будет работать и блестять. Так же с дворниками, с рабочими комплексной уборки. Одна жалоба — и тебя нет с нами. Инженерная и техническая группа у меня под вопросом: считаю, что для грамотных управляющих она не очень-то нужна — весь контроль и надзор на себя возьмут жители. К тому же обязательно создам электронную систему контроля и отчетности исходя из современных возможностей. Компьютеры сегодня почти в каждой семье, где, по крайней мере, есть дети или «продвинутые» родители. С каждым днем их становится все больше. Знаю одиноких пенсионеров, которые имеют компьютер и пользуются Интернетом. Возможности для связи с жильцами сегодня огромные. Оказали им услуги или нет — узнаю немедленно, достаточно сесть к монитору. Об этом, кстати, очень убедительно рассказал в вашей газете в № 10 наш префект.

Смушает лишь судьба аварийной службы. У нее солидная техническая база, оборудование — она не может дешево продавать свои услуги. Но, допустим, какому-то дому не нравится эта аварийная служба, второй дом от нее отказывается, третий, четвертый... Что делать? Поэтому, думаю, нужны мобильные универсальные аварийные службы. Жизнь заставит перестроить работу всех структур. Кроме одной — диспетчерской. Сегодня к ней подключено от 60 до 80 строений. Значит, диспетчерская — я в этом твердо уверена — должна остаться вне частного сектора. Государство должно ее хоть как-то контролировать.

- Что еще вас смущает?

- Перечень услуг, которые должны быть обязательными для всех управляющих компаний.

- Но, Екатерина Алексеевна, перечень таких услуг есть!

- Вы о них знаете?

- У меня на рабочем столе лежит так называемый Общероссийский классификатор услуг населению (ОКУН) — в нем перечислены все жилищные и коммунальные услуги, которые должны оказываться населению в обязательном порядке...

- Они вам по роду работы известны. Но многие жители не знают. Хотелось бы, чтоб их знал каждый житель многоквартирного дома. И не только. Даже в судах сегодня мы вынуждены доказывать, что какую-то определенную услугу мы оказываем согласно обязательному перечню. Например, замер сопротивления изоляции. Нам собственник многоквартирного дома говорит: я эту услугу не заказывал, мне она не нужна. Мы говорим: это обязательная услуга. Он подает на нас в суд. Судья слу-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

- Как известно, потребности людей растут — закон природы. Очевидно, появятся запросы на новые услуги. Готовы к этому?

- Вполне. Действительно, кто-то захочет, чтобы его вещи отнесли в химчистку. Или белье в прачечную отправили. Молодая мамаша попросит доставлять ей молоко для ребенка каждое утро. Одинокий человек заболел — позвонит и попросит купить продукты. Почту отправит кто-то захотел, а бежать в почтовое отделение ему некогда — звонит нам. Кому-то нужно вывезти старую мебель... Почему нет? Считаю, что управляющая компания должна исполнить любой каприз нанявшего ее собственника, если он, конечно, не безумен... И, думаю, за набор таких услуг управленцы еще биться будут...

КОГДА ПОЕТ ДУША У ЖК

- Давно работаете в этой системе?

- С 1989 года. Пришла главным инженером. Окончила Московский строительный институт, факультет «Водоснабжение и канализация».

- Довольны?

улучшиться. Мы знаем, на чем сэкономить. Мы знаем, где сегодня тратятся деньги только потому, что нет настоящего хозяина. Допустим, положено монтеру Мослифта прийти пять раз на профилактический осмотр. А он пришел три раза — теперь я ему заплачу за три раза. Или дворник. Сегодня к нему отношение либеральное: вроде убрал. А то, что в его обязанности входит протирка номерных знаков, плафонов, — этого часто никто даже не знает. Каждый месяц должны дезинфицировать все контейнеры. Это не делают. Когда у тебя 446 строений, ты на это закрываешь глаза: мелочь, копейки! Но из копеек — рубли. Из рублей — сотни. Из сотен — тысячи.

А когда это будет мой дом и мои жители, перед которыми я в ответе, и от этого ответа будет зависеть моя зарплата, тогда начну каждую копейку считать. И по итогам месяца отчитываться: здесь у меня 10 рублей экономия, здесь — 20, там — 50. Так по всем позициям.

И тогда люди скажут: «Филаретова нас устраивает. Будем работать с ней дальше. Зачем нам другие?»...

Беседу вел Василий ДВОРЫКИН