

ЭКОНОМИЯ КАК ФУНДАМЕНТ УПРАВЛЕНИЯ

Лобов представляется и – без церемоний знакомства – ведет меня к подземному гаражу. Минуем проем – включает свет. Не замедляя шага, Лобов устремляется вглубь – по мере нашего продвижения гараж освещается. Лобов шагает молча. Я же оцениваю вслух идеальную чистоту и порядок. Лобов не реагирует. Останавливаемся у едва заметной двери. «Что там?» – спрашиваю я, а про себя думаю: «Кабинет?» «Сейчас увидите», – отвечает Лобов, но по его торжественному тону понимаю: не кабинет.

Тепловой узел. И какой! На трубах – глянцевая свежая краска. Приборы сияют, словно установленные час назад...

Дав время обзореть технический шедевр, Лобов наконец говорит.

В доме два узла. Ими занялись в первую очередь. Это сделали в прошлом году. Старые винтовые задвижки, текущие после двухсот циклов, заменили шаровыми – надежны, долговечны и одновременно служат регуляторами. Снабдили системой электронного учета: раньше платили по установленной мощности, теперь – по потребленной тепловой энергии и горячей воде. Счетчики. Датчики. Накопители данных с выводами. Подключил принтер – распечатал. Весь процесс... Что в результате? В сильные морозы тепловую энергию перерасходовали: вышло на 20 процентов больше установленной суточной мощности. Морозы спали, и мы сэкономили – перекрыли перерасход. По итогам зимы вышли на 30 процентов экономии. Раньше было так: жарко ли, холодно – тепло не регулировали. Сейчас следим за потреблением. Но модернизация не закончена. Видите задвижку? Ручная – невозможно точно отрегулировать потребление. Скажем, хотим задать на «обратке» температуру 45 градусов. Вручную будем двигать – то зашкалит, то недотянет. В этом году поставим электроприводы и термодатчики: задав нужную температуру – электропривод сам отрегулирует. Оборудование недорогое, окупится быстро. Рассудили так: цены на тепло будут расти – узлы позволят не только рассчитываться за потребленный ресурс, но экономить. Экономия – фундамент управления...

Выходим из гаража. Лобов подводит к камере мусоросборника. Мусорный бак – чистейший. Кафельный пол – такой же. Умывальник – как на кухне у хорошей хозяйки. Мусор в мешках. Ни запаха, ни следов живности...

За это спрос с дворника, – поясняет Лобов. – Лучше лишний раз улицу не подмести, но здесь должно быть чисто! Первое, с чего я начал: во всех технических и подсобных помещениях навел порядок. У меня нет змеиных углов – откуда начинается бардак! Хочешь навести порядок – сначала найди самый грязный угол в доме и покрась его белой краской.

Лобов покажет все камеры. Они похожи как близнецы...

ГРАВЮРЫ ДЛЯ ОБЩЕГО КОРИДОРА

Продемонстрировав выставочную чистоту мусоросборника, Лобов ведет в первый подъезд. И здесь сюрпризы. Комната дежурного похожа на номер в отеле, только в миниатюре. Сдержанно выслушав эмоциональные оценки, Лобов вызывает лифт.

Недавно положили технический линолеум со специальным защитным слоем, – кивает он на пол кабины ОТСА. – Хорошо моется и не снашивается. Приятный цвет...

Приезжаем наверх. Вновь – чистота. Живые цветы. Гравюры на стенах.

Здесь такие, – комментирует Лобов. – Ниже другие. Дом строился секциями. Первый подъезд – лучший. Второй чуть хуже. Третий – еще хуже. Компания, строившая дом в 1994-1995 годах, вложила в первую секцию больше средств – привлекала инвесторов. Один из первых домов такого класса в Москве. Хотели убедить людей, что жилье может быть более комфортным, чем то, которое строили до сих пор. Первый подъезд стал показательным. Я, например, пришел, увидел – и отдал деньги. Но получил уже несколько иной подъезд. Вы его увидите. А сейчас смотрите сюда...

Лобов открывает лоток мусорной шахты, проводит ладонью по крашеной блестящей поверхности.

Заставили уборщицу мыть лотки и внутри. Во-вторых, просим, убеждаем, требуем, ругаемся, чтобы жильцы бросали мусор только в пакеты. Крысы завести легко, а вывести – невозможно...

Вниз идем пешком. Картины на всех этажах разные. Цветы – тоже. На одном из этажей возле лифта – диван. Новый. Стильный. Детские мягкие игрушки. Уют...

На каждом этаже Лобов открывает мусорный лоток и проводит ладонью. Безупречную чистоту на площадках и лестничной клетке, покрытых светлой плиткой, объясняет просто: «Влажная уборка дважды в день. Утром в 9.30 – после того, как все ушли на работу. И вечером – когда все вернулись домой... Чистота – признак культуры. Нам повезло с жильцами»...

Повезло – точное слово. Особо подержат те, кому не повезло. Попав на этаж, где в холле у лифта – зеркало во всю стену и декоративная лепнина в общем коридоре, где глаз радуется и сердце тает – как тут не согласиться?..

Член правления Василий Георгиевич Пашнин делал ремонт квартиры, заодно преобразил лифтовую площадку и коридор. И балкон застеклил, – пояснит Лобов.



Управляющий XXI века - Игорь Мыханев

На первом этаже расскажет о ковриках на полу: грязь и воду хорошо собирают. «Сюда входит 13 ведер воды, – уточнит с удовольствием. – Можете себе представить: маленький коврик и столько воды! Я тоже не верил. Продемонстрировали. Раз в неделю их меняют. Удовольствие стоит 366 рублей».

Как добились порядка? – спрошу я, потоптавшись на уникальном коврике. – Я на флоте служил, – ответит Лобов. Много интересного и неожиданного увижу я в тот день в доме, где живет и председательствует в ТСЖ Лобов, но вопроса о том, как добился порядка, больше не задам – у флотских 60-х годов особая закуска...

ДИРЕКТОР-ИНЖЕНЕР

Игорь Мыханев – наемный работник. В подчинении обслуживающий персонал и прежде всего – четыре дежурных техника. Техник – человек с навыками слесаря-сантехника, плотника, электрика и прочими способностями, нужными в обслуживании дома. Дом круглосуточно под присмотром. Жилец может в любое время позвонить, сказать: «Нужен техник». Через две минуты появится техник. А еще в подчинении Игоря двенадцать охранников, три уборщицы и дворник...

Директор появляется в доме рано утром. Уходит, когда намеченное на день сделано. Кабинет директора выглядит скромно.

Игорь Мыханев – наемный работник. В подчинении обслуживающий персонал и прежде всего – четыре дежурных техника. Техник – человек с навыками слесаря-сантехника, плотника, электрика и прочими способностями, нужными в обслуживании дома. Дом круглосуточно под присмотром. Жилец может в любое время позвонить, сказать: «Нужен техник». Через две минуты появится техник. А еще в подчинении Игоря двенадцать охранников, три уборщицы и дворник...

Уволившись в запас, поступил в пединститут на историческое отделение. Но, получив диплом учителя истории, усомнился в выбранной стезе и... пошел работать на завод. Ученик наладчика радиоаппаратуры, наладчик, бригадир, начальник цеха... «И так далее», – скажет Лобов, закрывая разговор «не по теме»...

Поэтому и глава вышла такая короткая...

ПЕДАГОГИЧЕСКОЕ НОУ-ХАУ

Второй подъезд скромнее – из-за отсутствия картин. Стены, полы, лестничная клетка и мусорные лотки такие же вызывающе чистые, но здесь над кажущимся лотком – объявление. Читаю: «На-

кануне встречи Нового, 2002 года радостно на душе от Вашего доброго отношения к братьям нашим меньшим – тараканам, мышам, крысам, проживающим рядом с Вами, в Вашем мусоропроводе. Ежедневные порции объедков, попадающие с Вашего стола прямою на их стол, позволяют им хорошо питаться, выносить все тяготы бездомной жизни и в итоге благополучно пережить зиму. Заклеймим же позором жителей соседних подъездов, упаковывающих свои объедки в мусорные пакеты, обрекая тем самым ни в чем не повинные существа на холодную и голодную смерть. Доброжелатель».

Лобов улыбается – доволен произведенным эффектом.

Сохранили не случайно. Можно сказать, «памятник культуры» – передачи опыта первого подъезда второму. Упаковывать мусор в пластиковые мешки начали в первом. Затем повесили это «поздравление» во втором. И здесь появи-

лись мешки. Думаю, со временем появятся и картины на стенах.

А вот это пока не удастся победить, – Лобов показывает на шкаф в коридоре. – Хлам. Или обувь выставляют. Я говорю: «Нельзя». «Имею право поставить – моя долея собственность», – отвечают. «Если долея, то должен спросить у остальных согласия». Эта педагогическая задача сложнее будет. Думаю, решим и ее.

Но услышать, как собирается Лобов решать «педагогическую задачу», не удастся – появится Игорь Мыханев. Директор-инженер. Ему за тридцать, подтянут, в темном костюме, белоснежной рубашке с галстуком. В первую секунду подумою, что они с Лобовым собираются на важную встречу. Оказалось – ежедневный рабочий вид директора. «Флотский пример заразителен», – заподозрю я.

Затем Лобов и Мыханев поведут меня на чердак. Чистота уже не удивит. Удивят бирки на трубах: «Горячее водоснабжение», «Санузел», «Кухня», «Циркуляция». И список квартир.

Не надо держать в голове. И нет повода сказать: «Я забыл», – пояснит Лобов...

СОСЕДЯМИ

Главы из жизни ТСЖ «На Маленковской»

Мне не нужно специально куда-то лезть, чтобы обнаружить проблему. Были случаи, когда докладывали: вода сочится. Я говорил: «Ищите здесь». Там и обнаруживали течь. И то, что дом десять лет прожил без аварий, – разве не говорит о профессионализме тех, кто обслуживает? Кстати, об отсутствии аварий. Меня иногда спрашивают: «А что вы вообще-то делаете? За что мы вам деньги платим?» Парадокс! Нет бы задуматься над тем, почему живут без проблем: всегда вода, работают лифты, есть электричество, кровля не течет, о потопах не слышали, в подъездах идеальная чистота, в гараж заходишь – свет сам загорается, приборы появились... Значит, выполняю свою задачу, и платят нам не зря. Но этого не замечают. «А ты чем здесь занимаешься?» – обидно бывает...

Тяжело с кадрами. Раздуть смету не можем. Но работа должна нормально оплачиваться. На 10 тысяч в месяц найти специалиста, чтобы он был и швец, и жнец, и на дуде игрец – сложно.

Но вы нашли. Зарплата та же – 10 тысяч. Чем привлекли? Порядком? – Порядок ни при чем. Да, у нас зарплата такая же, как в ДЕЗе. Но из ДЕЗа к нам специалист не пойдет, потому что там у него приработок есть. Он пришел поменять смеситель – просит 300 рублей. Или больше. А здесь – боже упаси спросить – выгоним немедленно. Откровенно говоря, сантехника из ДЕЗа я не возьму – культура не та. Подбираю людей по рекомендации друзей-инженеров. Они работают в серьезных организациях, предлагают своих спецов – таких, которые трудятся посменно: сутки через трое. Там он получает 10 тысяч и здесь столько же. Совместители. Выгодно. Надежно. И выходные дни есть...

Вы о культуре заикнулись. Приходят культурные? – Если у человека голова на плечах, он, глядя на наш порядок, поймет все без лишних слов. Но если человек про-

ту в строительстве – отказался. Эксплуатация – мое, если хотите, призвание...

АРГУМЕНТ НАПОВАЛ

Призвание – из сферы пафоса. Он нынче не в чести. Деньги – в чести. О деньгах тоже говорили. «Во что обходится жильцам содержание квартиры и дома в месяц?» – спросил я. – «За электричество и телефон жильцы платят отдельно, в ТСЖ платят 37 рублей за квадратный метр», – охотно ответил Мыханев и уточнил: «За тепло, горячую и холодную воду, круглосуточную охрану и дежурного техника, влажную уборку утром и вечером, дворника, который здесь постоянно, своего бухгалтера и паспортистку. Я здесь каждый день. Собственник избавлен от всех проблем, связанных с жизнью в доме»...

Ответ как ответ. Ничего личного. Но позже, еще не выйдя из потрясения от увиденного и услышанного «На Маленковской», я начинаю ощущать вползающее в меня подозрение: слова Мыханева – о жизни без проблем за 37 рублей квадратный метр – таят скрытую угрозу моему беззаботному существованию. Наконец слышу бестактный, но неизбежный вопрос внутреннего голоса: «А во что обходится жизнь в твоём типовом панельном доме, управляемом ДЕЗом, со всеми вытекающими отсюда проблемами?» Достану майскую платежку ЕИРЦ. Делю начисленную сумму на квадратные метры жилища. И что вижу? 36 рублей 30 копеек за квадратный метр! Без клумб и ограды! Без подземных гаражей! Без круглосуточной охраны и дежурства культурного техника! Без влажной уборки утром и вечером! Без гравюр в коридоре! Без коврика, впитывающего море воды! С вечно немальным лестничным маршем, с дурно пахнущим мусорным тамбуром, снующими крысами, грубыми бухгалтерами ЕИРЦ. В отсутствие паспортистки и вежливого, одетого, как дипломат, управляющего!

За что?!

Сраженный открытием наповал, звоню Лобову. Выслушав сбивчивый монолог о его 37 рублях против моих 36 с 30 копейками, невозмутимый Лобов произносит ровным тоном:

– Ну вот! А меня несут по кочкам, когда слышат цифру 37... Один мой знакомый живет в Лобне, под Москвой. Когда он сказал, что за двухкомнатную квартиру платит – не считая телефона и электричества – 3700 рублей, я, честно говоря, не поверил. А сейчас вы заставили меня задуматься. Спасибо за сильный аргумент в пользу ТСЖ...

ЖАЖДА ПРАВДЫ

– Как решились стать председателем? – спросил я Лобова.

– Банально, – ответил Лобов своим любимым словечком. – Жил в доме, как все. Ни во что не вникал. Первым председателем у нас была Светлана Ивановна Налимова, женщина деятельная и энергичная. За дело бодела. Вопросов не возникало. Потом ушла. Возглавил



Профилактика оборудования - постоянная забота техника ТСЖ Андрея Иванова