

пешно эксплуатировать не только свой дом, то вполне может родиться бизнес-проект в сфере управления. Будущее покажет.

А пока - о настоящем. На поставку услуг заключены прямые договоры. В штате ТСЖ, который обеспечивает текущую эксплуатацию, есть электрик, сантехник, дворник, уборщица, охранники. В любой момент они на месте, всегда доступны. Сейчас правление товарищества намерено принять на работу инженера. Главное - системный подход и профессионализм во всем. Для контроля привлекаются эксперты-специалисты - от инженеров по проектированию систем отопления до опытных юристов. Есть у дома и свой управляющий - Нина Сивцева. Любой из жильцов может обратиться к ней.

- Вот сейчас, например, - говорит Нина Ивановна, - людей интересуют ремонтные работы, которые ведутся на кровле и коммуникациях дома. Должна сказать, что очень помогает в работе актив ТСЖ. Эти люди тоже все готовы объяснить.

О том, как вообще строится информационная политика ТСЖ, нам рассказала Светлана Жилиева, которая является старшей по своему подъезду.

- Информирование жильцов тоже входит в обязанности старших по подъездам. Проходим по квартирам, приглашаем собраться. Рассказываем о том, что обсуждалось на правлении. Тем самым и обратную связь обеспечиваем - люди могут высказаться, они знают, что их мнение будет услышано. Вам наверняка известен феномен больших городов, когда живущие на одной лестничной площадке между собой не общаются. Так вот, с тех пор как организовалось товарищество, мы лучше узнали друг друга и стали нормальными соседями.

ОСОБАЯ СИТУАЦИЯ

Сейчас в доме полным ходом идет ремонт: меняют кровлю и коммуникации, причем на средства, выделенные префектурой. Ведает ремонт окружная гендирекция по обеспечению объектов городской инфраструктуры.

- У нас ситуация особая, - отмечает Марина Якушкина. - В свое время, как предусматривалось распоряжением префекта, дом должны были обследовать и до передачи товариществу привести хотя бы в удовлетворительное состояние.

На деле его спихнули нам со всеми проблемами. Мы добились-таки, что ДЕЗ заказал техническую документацию по дому. Нашли

на стене вдоль лестничного марша - эстампы в рамках. Старшая по подъезду Светлана Жилиева поясняет:



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

поддержку в префектуре, где к нашим делам отнеслись ответственно и профессионально.

Учитывая, что на дворе уже август, задаю непростой вопрос о степени готовности к зиме. И получаю такой ответ председателя:

- Как дом может быть готов к зиме, если решение о замене труб центрального отопления было принято в феврале, а к работам приступили около месяца назад?

По мнению жильцов, дом заслуживает к себе лучшего отношения. Есть у здания своя, особая аура, которую надо сохранить.

- Дом красивый, - продолжает Марина Якушкина. - Он хорошо спроектирован и построен - летом не жарко, зимой не холодно. Надо сделать так, чтобы органичная для здания «сталинская» эстетика заиграла всеми своими красками. Ведь ценятся сохраненная старина, стиль и оригинальность деталей.

ЭСТАМПЫ НА МАРШЕ

Вместе с членами правления мы прошлись по двору и заглянули в подъезды. Дверь узла, куда поступает горячая вода, распахнута, слышен визг «болгарки». Здесь полным ходом идет замена труб и запорной арматуры.

В подъезде пахнет свежей краской. Висят новые почтовые ящики с прозрачными крышками. Везде оригинальные светильники,

- За счет жителей сменили почтовые ящики и электрические щитки, а также поставили внутреннюю дверь. Люди стремятся создать уют не только в квартире, но и на общей площадке. Они знают, что теперь есть охрана, и можно не опасаться, что кто-то придет и изуродует эту красоту.

Но не все здесь пока радует. Открываем железную дверь в торцевой стене здания и видим поистине древнюю щитовую - главный электрический ввод. Впечатление такое, что здесь ничего не менялось лет шестьдесят.

А вот во дворе порядок, и скамейки действительно красивые - ажурный металл и дерево. Выбрали их сами, отказавшись от более дорогих, но неуклюжих. Оборудована также детская площадка с качелями.

- Раньше здесь стояли ужасные металлические качели, - говорит Якушкина, - которые издавали жуткий скрежет. Кое-кто мне говорил: лучше их вообще убрать, поскольку и детей в доме практически нет. Но я всегда отвечала: дети - дело навязное. И не ошиблась, потому что в последние годы в доме рождаются все больше ребятшек.

ИСПЫТАНИЕ ТОВАРИЩЕСТВОМ

Даже постороннему человеку ясно: повезло товариществу на председателя.

Марина Якушкина не просто способствовала объединению людей - она выступает в роли двигателя процесса функционирова-

К сожалению, метода проб и ошибок на этом этапе не избежать. Конечно, мы с большей охотой прибегли бы к услугам профессиональной компании. Должен быть институт профессиональных управляющих, их надо готовить сейчас. Будут и недобросовестные компании появляться. Но если город обеспечит должный контроль, дело пойдет.

Я подумал: не слишком ли дорого обойдется метод проб и ошибок в столь важной сфере, как коммунальное хозяйство? Речь-то ведь идет о самом насущном - о жизнеобеспечении. Что делать людям, если некое «умелое» частное управление среди зимы оставит их без тепла? Эти мои сомнения Марина Якушкина парировала такими аргументами:

ТСЖ на всех этапах. В свое время Якушкина окончила МГУ, стала кандидатом филологических наук. Получила и второе образование - юридическое. Сейчас занимается бизнесом. Деловое кредо сформулировала так:

- Первое: глаза бояться - руки делают. И второе: делай, что должен, и будь что будет. Людям, которые намерены объединиться в товарищество, не надо ничего бояться. Ну, разве самих себя - собственной инертности и косности, недоверчивости, стяжательства. Конечно, это испытание...

Было интересно узнать мнение председателя о новом Жилищном кодексе и выборе способа управления домом.

- Что касается ЖК, - говорит Марина Генриховна, - то я считаю, законы у нас вполне хорошие, написаны грамотно. Вот если бы их еще правильно применяли и не сопровождали сотнями подзаконных актов! А ведь на каждый подзаконный акт находится еще и «толкователь» в лице Марии Ивановны или Петра Сидоровича из ГРЭПа. Если бы соответствующие органы строго следили за правильностью применения закона, все было бы вполне удовлетворительно.

Что касается управляющих компаний - они тоже нужны. Да, у нас есть невеликий опыт. Но этот рынок будет развиваться, постепенно все отрегулируется.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

- Такое могло быть - и случилось - при ДЕЗах и других традиционных управляющих структурах. Сейчас жилье зачастую передается в собственность на какой-то крайней точке, перед пропастью: еще чуть-чуть - и все полетит. Многие дома ветхие, коммуникации изношены. Ведь в 90-е годы никто всерьез не занимался коммунальными

проблемами. Сейчас нужны люди дальновидные и ответственные, способные вытянуть этот воз проблем. Не факт, что в каждом ТСЖ таковые найдутся. Но и не в каждом ДЕЗе они есть. Мягко говоря, именно непрофессионализм прежних управляющих и эксплуатирующих структур привел жилищный фонд к нынешнему состоянию.

Товарищество «Фрунзенская, 34» в свое время выступило одним из учредителей клуба ТСЖ.

- Это был абсолютно логичный и необходимый шаг, - считает Марина Якушкина. - И замечательно, что идея создания клуба нашла понимание в Центре поддержки объединений жителей ЦАО. Обмен опытом, информацией сейчас особенно необходим товариществам собственников.

ТЕПЛО УХОДИТ!

пляется с помощью напыления пенополиуретана и асбонминваты. Сберегают тепло и остекленные балконы, лоджии. Во время ремонта их иногда подвергают перепланировке, и на фасаде дома появляются красивые эркеры.

Зимой жители часто жалуются на холод в квартирах, хотя центральный тепловой пункт жарит на всю катушку. Одна из причин - снижение пропускной способности инженерных сетей: отопления, горячего и холодного водоснабжения. Трубы изнутри так зарастают отложениями, солями, что для воды остается узкий просвет. Хотя отопительные системы в панельных домах прошлого столетия уже порядком заросли, полностью заменить их по финансовым соображениям пока невозможно. Но в планах Департамента ЖКХИБ ежегодно закладывается увеличение объектов ремонтных работ.

Специалисты Академии коммунального хозяйства, Московского агентства по энергосбережению предложили ряд интересных методик по очистке труб, которые апробировались в городах Урала, Центральной России, а теперь находят применение в столице. Например, вместо замены трубы можно использовать метод электрогидроимпульсной очистки, принцип которого основан на использовании энергии электрического разряда, вызывающего «ударную волну». Вода, наэлектризованная таким образом, разрушает накипь и отложения на стенках, не повреждая саму трубу. Используется и гидрохимическая промывка с помощью специальных химсоставов на основе комплексона. Она дает очень хороший эффект очистки отопительных систем.

Однако утеплять каждое здание, превра-

щать его в современное, энергоэффективное сооружение, оснащенное узлами учета потребления тепла, необходимо после проведения специального комплекса исследований (энергоаудита), который покажет тепловой баланс дома, наиболее уязвимые места.

Один из идеологов жилищно-коммунальной реформы в России Леонид Чернышев, будучи в руководстве Госстроя, предложил на каждый дом заводить энергетический паспорт, который включал бы в себя теплотехнические и энергетические данные здания, сведения о времени постройки, материалах, конструкциях и так далее. Там должны быть сведения и об энергопотреблении, и об энергопотерях, и специальная термограмма, которая иллюстрировала бы эти процессы. Данные сведения могли бы помочь эксплуатирующим

организациям, ремонтникам да и просто гражданам.

Допустим, кто-то захотел приобрести квартиру. Сегодня человека интересует не только ее стоимость, но и состояние коммунальных сетей. Когда потребитель повсеместно перейдет на оплату по факту - за конкретные объемы воды, тепла, газа и так далее, от энергоэффективности здания будет зависеть и размер его платежей. А при стопроцентной оплате ЖКХ отоплять за свой счет улицу многим будет не по карману.

Идея неплохая, и, видимо, рано или поздно она будет реализована на практике. Энергетический паспорт здания станет во многом определяющим при составлении смет на ремонт домов, особенно панельных, которые без внимания и заботы властей могут оказаться заложниками неразворотливости энергетиков и возможного энергодефицита.

Правда, энергетики уверяют, что энергетический кризис Москве не грозит. Но в теплом доме все равно, согласитесь, жить приятнее.

Николай ПЕРМЯКОВ