

Скажем откровенно: несколько запоздалый эксперимент. Ведь о реформе ЖКХ стали говорить еще в начале 90-х годов. И вот близок к завершению главный ее этап: переход от государственного управления к частному. Срок - 1 мая будущего года. Между тем многих нормативных документов до сих пор нет. Не проработаны и детали такого перехода.

В августе 2006-го подписано распоряже-

ВЕХИ РЕФОРМЫ

Вот главные цели эксперимента: отработка механизма взаимодействия между управляющей компанией и жителями; проведение общих собраний жителей; изменение самого понятия «заказ услуг» - раньше он исходил от государства и определялся различными СНиПами, теперь эти функции переходят к населению.

Рынок, господа! Заказывает музыку тот, кто платит. ЖКХ - единственная отрасль, где этот принцип не осуществлен.

Частные компании и бюджет: определение размеров дотации государства и контроль с его стороны за качеством обслуживания. Сразу заметим, что дотации - явление временное, конечная цель - переход к 100-процентной плате за обслуживание. Со временем дотации, понятно, превратятся в субсидии и станут адресными. Получать их будут люди, а не организация. Но пока - так. Разве что раньше деньги получали госорганизации, теперь - коммерсанты, частные компании. Только вот какая организация будет их направлять?

Понятно и то, что господдержка коммунального обслуживания не должна быть механической - как сейчас это делается в отношении дирекций. Иными словами, сумма может варьироваться в зависимости от качества обслуживания. Но каковы критерии? Как оценивать работу той или иной компании? Здесь тоже одни вопросы.

Особый разговор - о надежности компании. Ведь несложно предвидеть: могут появиться фирмы-однодневки, фирмы-мошенники, которые, сорвав определенный финансовый куш (наши с вами квартплаты!), исчезнут с рынка ЖКХ. Растворятся вообще в воздухе. Какими же должны быть критерии их добросовестности? Какими активами они должны располагать? Каков минимальный, но необходимый набор услуг, который можно требовать от них? И как гарантировать людям выполнение тех обязательств, которые компании взяли на себя и должны выполнить? Если с ДЕЗами это ясно - над ними управа, префектура, то фирмы - вольные птицы. А это серьезно. Не хватало нам еще «дикого рынка» в жилищном хозяйстве.

Капитальный ремонт. Задолженность государства на сей счет известна - в бюджете постоянно не хватало средств на эти цели. А как в перспективе? Будет ли создан фонд такого ремонта в рамках самой управляющей компании, увеличит ли соответствующий

расходы казна, переложит ли она их на собственников - через систему кредитования или механизма страхования, все эти рекомендации также должны появиться в результате эксперимента.

Это лишь некоторые вопросы, ответ на которые должен быть дан «Миракс Сервис». Сразу скажем: все оказалось значительно сложнее, чем поначалу

представляли руководители компании.

предлагают для этого меры, более того - свое участие. А другая половина - из числа вечных скептиков. Они всегда всем недовольны, критикуют все, что бы ни происходило вокруг, и по-своему делают для себя. Характерно, что среди тех и других доминируют пенсионеры, люди с невысоким достатком. Они действительно обеспокоены судьбой своего дома, хотя и по-разному. Но, во всяком случае, необходимо учесть мнение тех и других.

Поначалу попытались в каждом доме все-таки собрать людей - не для голосования, а для знакомства. Пришла, как и следовало ожидать, пятая часть. Впрочем, компания и это посчитала успехом. 150-200 человек -

разве мало? Сарафанное радио донесет информацию до остальных. Но и этим не ограничились. Побывали во всех подъездах, беседовали со старшими, с жильцами, рассказывали о задуманных переменах. Издали, наконец, газету типографским способом - «Ответственный домовладелец», разложили во все почтовые ящики, чтобы каждый узнал о компа-

нии, о ее возможностях, принципах взаимодействия с обитателями домов. Словом, чтобы свой выбор народ делал не вслепую. Учитывая, что рекомендательного списка частных управляющих организаций пока нет, такая информационная компания была просто необходима.

ВЫБОР

И вот наконец собрание, где людям предстояло голосовать... Из 13 предложенных для эксперимента домов кворум был собран лишь в семи. Там жильцы и проголосовали за «Миракс». Вскоре к ним присоединился еще один. Таким образом, участниками эксперимента стали 8 домов.

В остальных не то что были против - просто кворума не получилось. Инертность людей? Не только. В компании понимают: игнорирование собрания - своеобразная форма протеста частному обслуживанию. Ведь вздорных слухов, связанных с ним, великое множество. А тут еще и политические страсти. Одна оппозиционная партия также издала газету и также распространяла ее среди жильцов микрорайона. Каких только собак там не навешали на коммерсантов: и что частники непомерно вздернут квартплаты (хотя по условиям эксперимента остаются городские тарифы, что специально оговорено распоряжением правительства Москвы), и что за управление они взялись с одной единственной целью - снести дома и на их месте построить более дорогие и доходные. Но где вы видели, чтобы в Москве сносились многоэтажки, построенные 20 лет назад? Тем не менее на определенную часть жителей

агитация возымела действие, подорвав доверие к новым методам управления.

Однако в компании не отчаялись. Оптимизм вселял тот самый восьмой, присоединившийся дом, где поначалу тоже не было кворума. И тогда активисты (сами жильцы!) обошли все квартиры, поговорили с людьми и провели второе собрание. Результаты известны. О чем это говорит? Население еще мало знает о реформе и ждет от нее только неприятностей, поскольку опыт последних лет дает им для этого немало оснований. Но когда люди, вникнув в суть, осознают (и это главное!), что отныне ни один серьезный вопрос обслуживания не будет решаться без их участия, что основная цель перемены - улучшить жизнь в доме, они охотно идут на сотрудничество.

говорилось, вызывало лифтовое хозяйство. Однако в неудовлетворительном состоянии находились практически все инженерные системы домов! И не только трубы, задвижки и т.д. В 12 домах не работала противопожарная защита. Нарушена вентиляция помещений. В плачевном состоянии пожарные лестницы.

Печальное зрелище являло состояние подъездов. Это относилось к напольному покрытию (выщербленные плитки), узлам освещения (ряд лестничных площадок были погружены в темноту), тепловому контуру (через окна и двери подъездов выдувалось немало тепла), покраске стен.

Одиннадцать домов требовали ремонта кровли - существующее покрытие исчерпало свой нормативный срок, и атмосферная влага уже стала проникать в поме-

ВСЕ ТОЛЬКО

В Москве реализуется пилотный проект по передаче функций ДЕЗов частным управляющим компаниям

НАЧАТЬ И КОНЧИТЬ

Прежде всего предстояло выяснить, в каком состоянии находится дома. Иными словами, как бы принять их на свой баланс, определить приоритет работ, объем финансирования. Ясно: чтобы сделать это, составить своеобразный титульный список ремонтных работ, нужны специалисты. Но «Миракс» поступил мудро. Профессиональное мнение безусловно важно, но пусть и сами жильцы скажут, что неладно в строениях. Пусть почувствуют, что компания с ними считается.

Провели опрос. Никаких открытий для себя «Миракс» не сделал, но на свой авторитет порабатал. Вот мнение жильцов: о необходимости текущего ремонта говорили 55 процентов, о капитальном ремонте - 40. При этом, как выяснилось, люди имели в виду в основном состояние лифтов. Да, лифты - проблема из проблем, это самое дорогостоящее техническое оснащение дома. Правда, замена подъемных механизмов - статья капитального ремонта, а это забота бюджета города. Но и «Мираксу» не мешает знать основные болевые точки вверенных ему домов.

Однако решающее мнение все же должны были сказать специалисты. Работа проводилась совместно с Мосжилинспекцией. Запомним, кстати, что обследовались все тринадцать домов микрорайона. Средний процент износа - 36. Цифра не катастрофическая, но настораживающая. Ведь нормативный срок службы домов 75 лет, а стоят они всего 20-25 лет. И уже так постарели? Плохо обслуживали. Было ясно: серьезный ремонт - и капитальный, и текущий - необходим.

Главные нарекания, как уже

сказания. Восемь нуждались в герметизации межпанельных швов, которая не проводилась 10 лет.

Справедливости ради отметим: все это не только тропаревские проблемы. Подобный сплоскок ремонтных работ можно было бы составить чуть ли не для всей существующей застройки города. Но у жильцов Тропарева-Никулина появилась надежда: может, дело и сдвинется с мертвой точки?

СКОЛЬКО ЭТО БУДЕТ СТОИТЬ?

За счет каких средств предстояло выполнить все эти работы? Люди сомневались: не переложит ли компания на них свои расходы? Естественно, что естественно, этот вопрос волновал малообеспеченных граждан. Иными словами, речь шла о цене вопроса.

И вновь компания развеяла тревожные слухи: переход от государственного управления к частному - в их случае! - не повлечет за собой увеличения квартирных трат. Те дотации города, которые предусмотрены бюджетом для дирекций, в полной мере получат и частные компании. До того момента, понятно, пока город не перейдет к 100-процентной оплате жилищно-коммунальных услуг. Ну а сейчас часть расходов (и немалую - более 60 процентов) берет на себя казна. Кстати, они уже заложены в бюджете.

Но какими образом компания получит эти деньги? Через какие городские структуры они будут поступать? Этот вопрос не решен и на городском уровне. Пока не решен. Но то, что никакой дискриминации в отношении частных не будет, - факт. А значит, квартплаты они не повысят.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

представляли руководители компании.

САМЫЕ АКТИВНЫЕ ЖИЛЬЦЫ

Эксперимент проводится в тринадцати домах. В каждом 14-16 этажей. Нет, никто насильно не заставлял жильцов отказываться от привычной дирекции и перейти к частникам: они сами должны были решить этот вопрос для себя. Жилищный кодекс имел в виду собственников - но (существенное замечание!) только собственники в домах и есть. С теми, кто приватизировал свои квартиры, все ясно. Наимателей же представлял город - в данном случае он тоже собственник. Так вот, владельцы

АНКЕТА

Иван ИЩЕНКО,

начальник Объединения административно-технических инспекций города Москвы

1. Почти полвека назад я, тогда солдат строительной войсковой части, работал на Большой спортивной арене Лужников. А в 2006 году мне, как председателю городской конкурсной комиссии, выпало возглавить работы по благоустройству территории Олимпийского комплекса, ставшего финальным объектом конкурса «Московский дворик». Здесь на 28 гектарах мы отремонтировали 35 тыс. квадратных метров асфальтового покрытия, уложили 1,5 тыс. квадратных метров плитки. Только газонов отремонтировали более 120 тыс. квадратных метров, да еще разбили множество цветников общей площадью почти 3 тыс. квадратных метров. Реконструировали систему уличного освещения, привели в порядок три фонтана. Очень непростой объект, но мы справились, потому что работали для людей.

2. Одной из важнейших и сложнейших задач, ждущих своего решения, считаю повышение культуры строительного производства. Эта сфера нуждается в коренной реконструкции. Надо уходить от оценок по усредненным статистическим данным. Необходимо сделать упор на разработку и внедрение таких мер, которые не просто понизят процент нарушений правил ведения строительных работ, а сделают их невозможными. Каждое нарушение, выявленное инспектором ОАТИ, должно восприниматься как ЧП. Еще одна проблема - содержание городских зеленых насаждений. Здесь надо меньше рассуждать о разделении сфер ответственности, а направлять все силы на конкретные действия. Сохранение и развитие зеленого убранства города, уход за каждым кустиком и деревцем, за каждым цветком должны стать общей задачей.

3. Есть такая профессия - работник городского хозяйства. И главное в ней - это ответственность за порученное дело. Любая работа достойна уважения и любви, а работа тех, кто посвятил себя жилищно-коммунальному хозяйству, тем более. Ведь именно от нас зависит настроение москвичей, комфорт их

повседневной жизни. Мы работаем для них, мы призваны решать все их самые насущные проблемы. Реформа ЖКХ не может ограничиваться только пересмотром тарифов на те или иные услуги. Реформа должна быть направлена на повышение качества этих услуг. Это реально повысит престиж профессии коммунальщика, что очень важно для роста отрасли.

Виктор ПИВОВАРОВ,
директор Академии коммунального хозяйства им. К.Д. Памфилова

1. Одно из самых заметных событий - присуждение нам премии Российского правительства в области науки и техники за создание и промышленное освоение системы каналоочистительных машин и комплекса гидродинамического оборудования для эксплуатации сетей водоотведения. Работы велись по заданию правительства Москвы.

2. Думаю, что и в этом году будем претендовать на премию за работы по защите от коррозии газового и водопроводного оборудования. Но многое зависит от того, как пройдет приватизация академии, которая предстоит в нынешнем году. Если ак-

ции будут принадлежать государству, то мы выиграем. Но есть опасность, что чиновники эти акции распродадут и академия будет владеть жалкое существование.

3. Есть такая профессия - Родину очищать.

Любовь МИРОШНИКОВА,
начальник ЕИРЦ ЮЗАО

1. Одним из главных событий 2006 года для нас стало то, что мы впервые провели соревнование на лучший ЕИРЦ округа. Победителем - ЕИРЦ Северного Бутова - был вручен переходящий кубок и денежные премии. Теперь это соревнование будет проводиться ежегодно.

2. Нам предстоит уменьшить задолженность граждан по оплате за жилищно-коммунальные услуги без применения крайних мер (ограничения поставок услуг населению, выселения граждан в судебном порядке с предоставлением другого жилого помещения, размер которого соответствует установленному для вселения граждан в общежития).

3. Есть такая профессия - приносить пользу людям.