

УРАВНЕНИЕ С ОДНИМ



Ребятня не скушает во дворе дома №4 по ул. Маршала Голованова

В конце июня автор этих заметок и заместитель директора по экономике ДЕЗ «Марьино» Светлана Сафронова условились встретиться и поговорить о завтрашнем дне дирекции. Но когда через неделю встретились, то Светлана Сергеевна внесла поправку: «Завтрашний день наступил». В том смысле, что теперь она не замдиректора ДЕЗа, а начальник государственного учреждения «Инженерная служба района Марьино». И судьба ДЕЗа круто повернулась. Впрочем, обо всем по порядку...

МАРЬИНО: ВИД ПАРАДНЫЙ

Марьино - самый молодой район на территории Юго-Восточного округа столицы. В 1977 году на месте деревни Марьино начали строить новый жилой микрорайон, получивший в наследство ее имя. В 80-90-е годы строительство продолжилось на территории бывших полей орошения - для этого создали систему дренажей, связанных с прудами-отстойниками и водоэми-регуляторами для защиты жилого массива от грунтовых вод. Гидротехнические сооружения определили своеобразие района, включившего в свой состав и район-новостройку Марьинский Парк.

Сегодня Марьино - один из самых больших по площади - 1274 га - и населению - 221 тысяча человек - районов города, где построено 5 млн. 100 тыс. кв. метров жилья. Примечательный факт: в последние пять лет строительства в Марьино ежегодно сдавалось до полу-миллиона квадратных метров жилья - это была самая большая стройплощадка в Европе и мире. В районе 33 школы, одно профессиональное училище, шесть библиотек, два кинотеатра, ледовый дворец спорта, филиал детской музыкальной школы, две спортивные школы и два филиала СДЮШОР, двадцать подростковых клубов и центров, городской дворец творчества детей и молодежи «Марьино». Жилье сдавалось с благоустроенными дворами, удобными подходами и подъездами. Последние дома - с газонным ограждением. Во дворах детские площадки, цветники. Много цветов на улицах. Дома окрашены в светлые тона, отчетливо выглядят чистыми и уютными.

Вид с парадного входа ласкает взор и поднимает настроение...

...И БУДНИЧНЫЙ

Те, кто обслуживает Марьино, ходят по подвалам, чердакам и прочим непубличным местам. Им открывается несколько иной вид. Скажем, в районе немало домов, построенных по так называемому экспериментальному проекту с закрытой системой отопления, где, попросту говоря, трубы в стенах. Выглядит эффектно. Но со временем трубы поела ржа, и стены стали мокнуть. Эксперимент - без лишнего шума - признали неудачным. Последствиям тяжким бременем легли на районные коммунальные службы - вынуждены теперь выводить стояки наружу. Тяжесть бремена не только в материальных затратах, но и в процедуре: сделавшие качественный ремонт в своих квартирах собственники не плани-

ровали последующий долбеж стен, потому всячески противятся по-познованиям коммунальщиков.

Или такой факт: в районе нет ни одного дома без лифтов. Они есть даже в построенных в конце 90-х четырехэтажных коттеджах. Один лифт на 12-16 квартир - очень дорогостоящая услуга! И еще красноречивая деталь: в районе все дома выше 12 этажей - а их большинство - оснащены системами дымоудаления. Между прочим, система дымоудаления - одна из самых дорогих услуг. Увы, люди оценивают ее только тогда, когда дом горит. А пока жареный петух не клюнул, относятся как к бесполезной вещи.

В прошлом году во многих наших домах выбирали способ управления, - рассказывает Светлана Сергеевна. - ГУП ДЕЗ «Марьино» рассматривалась как управляющая компания. Мы знакомили собственников со сметой затрат по содержанию дома. Они с пониманием встречали многие цифры, но как только доходили до суммы, необходимой для обслуживания системы дымоудаления, то возмущению не было предела: «Зачем нам это?»

В ряде домов противопожарные системы, по сути, не работают. Вина в значительной степени на жильцах - зайдите в любую квартиру и посмотрите, есть ли над входной дверью датчик. Нет. Сняли во время ремонта. Нарушили единую систему дымоудаления. От нее осталась лишь та часть, которая удаляет дым из подъезда. В некоторых домах и она в нерабочем состоянии. Основная причина - вандализм!.. Я живу и работаю в районе давно, и на моих глазах не один раз ремонтировали подъезды по программе «Мой двор, мой подъезд». Немалые деньги затрачены. Но когда видишь - светильники сорваны, стены расписаны, коробка с радиаторов снята, нет обшивки лифтов, - обидно до слез. Считаю: пока не будем платить полным рублем за содержание дома, это варварство не изживем... Кстати, уже сделан первый шаг в этом направлении. В нынешнем году бюджет столицы не выделил целевых денег на содержание подъездов. Теперь их будут ремонтировать за счет содержания и эксплуатации жилищного фонда. Хочешь - отремонтируй кровлю, хочешь - подъезд. Каждая управляющая компания определит сама, что нужно ремонтировать в первую очередь. И согласует это с собственниками. Теперь задумаются: тратить ли каждый год деньги на ремонт «ничейного» подъезда или все-таки считать его своим и следить за чистотой и порядком?..

Надо заметить, что о жильцах Сафронова заговорила не мимоходом. Марьино строился как «спаль-

ный» район для промышленной зоны. Юго-Восточный насыщен был индустрией: АЗЛК, ЗИЛ, ГПЗ, Литейно-механический завод - жилье возводилось для трудового класса предприятий и для муниципальных очередников. Элитных домов в районе нет. Но, когда начал строиться Марьинский Парк, возник рынок жилья. Квартиры стали покупать. В домах образовалась гремучая смесь жильцов: собственники, приобретшие жилье за свои кровные, и нанятые муниципальное жилье. Немало было и переселенцев, заброшенных сюда решением суда. Среди них алкоголики, деградировавшие личности. Они заселились и... продолжили пьяную, часто буйную жизнь. Со всеми вытекающими последствиями для соседей...

И для работников ДЕЗа, потому что жаловаться идут по старинке к ним: на пьяного соседа, на то, что за стеной что-то ломают и крушат...

ДЕЗ И ДРУГИЕ ЗНАКОМЫЕ ЛИЦА

В Марьино одна дирекция единого заказчика. Для сравнения: по постановлению правительства Москвы районные ДЕЗы создавались исходя из расчета на миллион жителей. Не редкость в столице ДЕЗы, обслуживающие двухмиллионные районы. Три миллиона - очень большой район, таких не много. Но чтобы пять с лишним - только Марьино. 350 жилых домов. Из них 270 управляет ДЕЗ. За дирекцией закреплено свыше трех млн. кв. метров территорий. В районе несколько частных управляющих компаний - у них только дома ТСЖ. Есть товарищества, которые справляются с управлением сами.

- Считаю, что в районе должно быть несколько управляющих компаний, - говорит Сафронова. - Конкуренция стимулирует работу и ДЕЗа, и частных. В нашей дирекции как управляющей компании - пока этот статус не закреплен в уставе, но, по сути, это так - очень профессиональная команда: много сильных специалистов с большим опытом, они лучше и глубже знают свою работу. Так что еще вопрос: кто на кого в большей степени равняется - мы на них или они на нас. Не случайно частники переманивали наших сотрудников к себе. В том же «Аква-холдинге», как говорится, на четверть наш народ...

При упоминании «Аква-холдинга» я признаюсь, напрягся: в декабре 2002 года наша газета писала о конфликте между марьинским ТСЖ «Форум» и управляющей компанией «Аква-холдинг». После выхода статьи ТСЖ стало управлять домом самостоятельно. Я поинтересовался продолжением истории,

правда, замаскировал любопытство общим вопросом: дескать, успешно ли они - то есть ДЕЗ - конкурируют с холдингом?

Сафронова, как оказалось, знавшая о конфликте и статье, проявила тонкую дипломатичность.

- Сложно оценивать работу управляющих компаний, - начала она издали. - Нет четких критериев. Сегодня ориентируемся на оценку собственников жилья. Но она бывает ошибочной. В одном и том же доме сталкиваются полярные взгляды. Яркий пример - ТСЖ «Форум»: вначале дом был в управлении «Аква-холдинга», потом в товариществе возникло новое правление, пожелавшее управлять самостоятельно. В сущности, такие порывы нужно только приветствовать: инициаторы - часто грамотные и целеустремленные люди. Но, как показывает жизнь, гладко было на бумаге. Итог самоуправления «Форума», прямо скажем, драматичен. Как говорится, из рук вон... Они в свое время критиковали работу «Аква-холдинга», теперь я имею полное право дать оценку работе ТСЖ. Считаю, что эксперимент с самоуправлением не удался. Провал - результат полного непонимания особенностей управления. Инициаторы самоуправления считали, что главное - розовые стены с белыми ромашками в подъезде и консьержки на местах. Розовые стены были. И консьержки были. Но специалисты входили не с парадного входа, а в подвал, в шитовую, в мусоросборную камеру. Там открылась другая картина. Возникла угроза срыва подготовки дома к зиме. Дело дошло до того, что товариществу отключили воду и лифты за неплатежи. В доме вспыхнул вулкан страстей. Столкнулись собственники с разными целями: одни желали вернуться в «Аква-холдинг», другие настаивали на продолжении самоуправления, наконец, третьи считали, что договор на управление нужно заключить с районной ДЕЗ. В конце концов, провели собрание, где решили передать дом в управление дирекции. Честно скажу: у нас это решение восприняли без энтузиазма - склоные отношения отбалкивают. Но не оставлять же дом без управления...

БЕЗ ЛУКАВСТВА

- Путь ТСЖ тернист, - говорю я, послушав невеселые истории Сафроновой.

- Еще как! - реагирует Светлана Сергеевна. - В любой семье бывают разногласия, скандалы. Под одной крышей в многоквартирном доме далеко не родственники. Но дом должен жить по одним правилам. Не получается. У нас есть ТСЖ, которым я до недавнего времени открыто восхищалась: «Новый век». С первого дня на самообслуживании. Прекрасно работал председатель. Но появились группа людей из так называемых обделенных. Пустили слух: председатель ворует. Давайте-ка переизберем. И раскололи жильцов на две части. Спокойной и нормальной жизни пришел конец: проверка за проверкой. И такое, увы, не редкость, в том числе и в тех домах, которыми управляет дирекция...

- Слушаю вас, Светлана Сергеевна, и крамольная мысль одолевает: может быть, ТСЖ в больших домах - не самый лучший вариант управления. Не лучше ли общим собранием собственников выбрать управляющую компанию и...

- Не соберутся. К чему лукавить: собрания, которые в прошлом году прошли в городе, проведены с нашей, скажем так, подсказки. Единичны случаи, где инициаторами были сами собственники. Собориться можно в доме на 8-16 квартир... Когда началась кампания, я решила: пока не набью шишек, в чужой дом не войду. Первая в своем доме

не берет, как это якобы делает председатель, который, похоже, в споре с частным управляющим. Пришли к Сафроновой: «Возьмите нас к себе». Она отвечает: «Что изменится? Сейчас «Аква-холдинг» - управляющая компания. Будет ГУП ДЕЗ. Но для оказания услуг мы заключим договор все с теми же «Скифом», Мослифтом и другими организациями, которые вас сегодня обслуживают. Останутся те же дворники, те же уборщики подъездов». Не поняли товарищи Сафронову - у них шоры на глазах: государственное - значит, надежное. Хотя, как считает сама Светлана Сергеевна, в частной организации сегодня больше возможностей держать специалистов, которые контролируют работу подрядных организаций, чего нет в ДЕЗе. В дирекции постановлением правительства Москвы регламентирована нормативная численность. На 270 домов в ДЕЗ «Марьино» пятьдесят человек...

БЕЗ ЛУКАВСТВА

- Путь ТСЖ тернист, - говорю я, послушав невеселые истории Сафроновой.

- Еще как! - реагирует Светлана Сергеевна. - В любой семье бывают разногласия, скандалы. Под одной крышей в многоквартирном доме далеко не родственники. Но дом должен жить по одним правилам. Не получается. У нас есть ТСЖ, которым я до недавнего времени открыто восхищалась: «Новый век». С первого дня на самообслуживании. Прекрасно работал председатель. Но появились группа людей из так называемых обделенных. Пустили слух: председатель ворует. Давайте-ка переизберем. И раскололи жильцов на две части. Спокойной и нормальной жизни пришел конец: проверка за проверкой. И такое, увы, не редкость, в том числе и в тех домах, которыми управляет дирекция...

- Слушаю вас, Светлана Сергеевна, и крамольная мысль одолевает: может быть, ТСЖ в больших домах - не самый лучший вариант управления. Не лучше ли общим собранием собственников выбрать управляющую компанию и...

- Не соберутся. К чему лукавить: собрания, которые в прошлом году прошли в городе, проведены с нашей, скажем так, подсказки. Единичны случаи, где инициаторами были сами собственники. Собориться можно в доме на 8-16 квартир... Когда началась кампания, я решила: пока не набью шишек, в чужой дом не войду. Первая в своем доме



Светлана Сафронова во дворе дома № 17/22 по ул. Поречная

провела собрание. 369 квартир, семь подъездов. Сначала пыталась создать инициативную группу. Вывесила объявление. Пришли семь человек. Послушать. Только одна поддержала разговор - заявила: нам - так и сказала «нам» - это не нужно. Я поняла: очная форма голосования для такого дома невозможна. Воспользовалась заочной. Нашла инициативных людей - такие есть в любом доме. Подготовили документы. Ходили по квартирам. Адский труд. Я взяла на себя только свой подъезд. Нужно было обойти 56 квартир. Начинала в семь вечера. Возвращалась в 23.30. Неделю ходила. В каждой квартире - дискуссия. Были и такие, кто посылал подальше, хотя знали, что я работаю в дирекции, старшая по подъезду была, консьержку организовывала. В общем, выслушала в свой адрес много удивительного. И, увы, сделала вывод: наш дом не созрел для ТСЖ. По идее, товарищество может, конечно, что-то решать, но оно должно быть лишь ступенькой к управлению. Управлять должны специалисты. В семье-то не каждый может правильно распределить содержимое кошелька. А тут кошелек всего дома. В моем случае 369 кошельков. В Марьино есть дома по 800 квартир!

- Вы, когда говорили о выборе управляющих, упомянули некую «подказку». Фигура речи - но будь на моем месте законник, заявил бы о нарушении...

- С одной стороны, мы признаем, что большинство собственников не созрели для того, чтобы полностью нести бремя содержания общего имущества. С другой - упорно говорю о самостоятельных решениях. Но обратимся к статьям закона, где сказано, что управляющая компания, взяв дом в управление, обязана создать условия для комфортного и безопасного проживания. Это положение тоже нельзя нарушать. На мой взгляд, сегодня в нашем обществе сложилась такая ситуация, когда управляющая компания должна не только объяснять собственникам, каким образом нужно ремонтировать кровлю или подвал и почему нужно делать так, а не иначе, но и помочь им организовать собрание, разъяснить тонкости договоров, ознакомить с различными документами, регламентирующими обслуживание дома. Авторитет завоевывается в общении. Случай, когда собственники приняли решение, считают: лукавят. И то, что город решил поддержать ТСЖ, это, на мой взгляд, стоит рассматривать как переходный мостик между собственниками и управляющей компанией...

- Вы, когда говорили о выборе управляющих, упомянули некую «подказку». Фигура речи - но будь на моем месте законник, заявил бы о нарушении...

- С одной стороны, мы признаем, что большинство собственников не созрели для того, чтобы полностью нести бремя содержания общего имущества. С другой - упорно говорю о самостоятельных решениях. Но обратимся к статьям закона, где сказано, что управляющая компания, взяв дом в управление, обязана создать условия для комфортного и безопасного проживания. Это положение тоже нельзя нарушать. На мой взгляд, сегодня в нашем обществе сложилась такая ситуация, когда управляющая компания должна не только объяснять собственникам, каким образом нужно ремонтировать кровлю или подвал и почему нужно делать так, а не иначе, но и помочь им организовать собрание, разъяснить тонкости договоров, ознакомить с различными документами, регламентирующими обслуживание дома. Авторитет завоевывается в общении. Случай, когда собственники приняли решение, считают: лукавят. И то, что город решил поддержать ТСЖ, это, на мой взгляд, стоит рассматривать как переходный мостик между собственниками и управляющей компанией...

- Не соберутся. К чему лукавить: собрания, которые в прошлом году прошли в городе, проведены с нашей, скажем так, подсказки. Единичны случаи, где инициаторами были сами собственники. Собориться можно в доме на 8-16 квартир... Когда началась кампания, я решила: пока не набью шишек, в чужой дом не войду. Первая в своем доме

провела собрание. 369 квартир, семь подъездов. Сначала пыталась создать инициативную группу. Вывесила объявление. Пришли семь человек. Послушать. Только одна поддержала разговор - заявила: нам - так и сказала «нам» - это не нужно. Я поняла: очная форма голосования для такого дома невозможна. Воспользовалась заочной. Нашла инициативных людей - такие есть в любом доме. Подготовили документы. Ходили по квартирам. Адский труд. Я взяла на себя только свой подъезд. Нужно было обойти 56 квартир. Начинала в семь вечера. Возвращалась в 23.30. Неделю ходила. В каждой квартире - дискуссия. Были и такие, кто посылал подальше, хотя знали, что я работаю в дирекции, старшая по подъезду была, консьержку организовывала. В общем, выслушала в свой адрес много удивительного. И, увы, сделала вывод: наш дом не созрел для ТСЖ. По идее, товарищество может, конечно, что-то решать, но оно должно быть лишь ступенькой к управлению. Управлять должны специалисты. В семье-то не каждый может правильно распределить содержимое кошелька. А тут кошелек всего дома. В моем случае 369 кошельков. В Марьино есть дома по 800 квартир!

НОВАЯ СЛУЖБА

А теперь - о завтрашнем дне Светланы Сергеевны, то бишь о том, чем будет заниматься возглавленное ею государственное учреждение «Инженерная служба района Марьино», а также о давней крутой поворот судьбе ДЕЗа...

Причиной изменений послужило постановление правительства Москвы № 299-ПП от 24 апреля 2007 г. «О мерах по приведению системы управления многоквартирными домами в городе Москве в соответствие с Жилищным кодексом Российской Федерации». В нем, в частности, сказано: «Принимая во внимание, что управление многоквартирным домом товариществом собственников жилья (ТСЖ) наиболее полно реализует права и обязанности собственников помещений по управлению жилищным фондом, определить приоритетным направлением деятельности органов исполнительной власти города Москвы в реализации положений Жилищного кодекса Российской Федерации формирование заинтересованности собственников помещений многоквартирных домов в соз-