

МИНИ-ГОРОД И ЕГО МАКСИ-ЗАДАЧИ



Глава управы Куркина Сергей Еремеев соглашается, когда Куркино называют Московской Швейцарией

Куркино в нынешнем его виде – реализованная идея создания уникального экспериментального района, на территории которого на качественно новом уровне функционирует и ЖКХ. О сегодняшнем и завтрашнем дне Куркина рассказал глава районной управы.

– Сергей Алексеевич, какая идея была положена в основу создания района?

– Можно говорить о философской концепции проекта: он был задуман как место для жизни, для той жизни, которая начинается у нас после работы. В основу проекта заложено внедрение новых управленческих, организационных, строитель-

ных и финансовых технологий. Важнейшими компонентами реализации проекта стали природные данные этого уголка северо-запада столицы: чудесная

река Сходня, леса, живописный ландшафт. Территория района – 790 гектаров, 280 из них, почти треть, занимает природный парк, особо охраняемая зона. Парк занимал большую территорию, при проектировании стало ясно, что жилые микрорайоны потеснят его, но везде, где возможно, лес остался в городе. Сохранен и природный рельеф, из-за которого Куркино называют Московской Швейцарией, перепад высоты разных мест района составляет 40 – 50 метров.

Параллельно с жильем строятся объекты социально-бытовой инфраструктуры: для занятий спортом, проведения досу-

Финансирование строительства производится за счет средств городского бюджета, который пополняется генеральным инвестором – Департаментом инвестиционных программ строительства г. Москвы – за счет отчислений прибыли от коммерческого строительства жилья.

га, учреждения культуры. Куркино был задуман как район для релаксации, и это получилось. Кроме предприятий торговли и общепита здесь нет и не пред-

полагается никаких производств. Экспериментальные идеи ограничили рамки процесса застройки или захватили сам социум? Организация жизни здесь тоже новая. Начать с того, что 99 процентов жителей района – собственники, в этом смысле население однородное, и по уровню материальной обеспеченности, принадлежности к

В Куркине говорят: «Я поехал в город», когда имеют в виду движение в сторону станции метро «Планерная». Город – это Москва, как Большая земля. Так повелось с тех пор, как стояли здесь, на берегу реки Сходни, три деревни: Машкино, Юрово и Куркино, популярные дачные места. И хотя Куркино давно территориально вошло в Северо-Западный административный округ столицы, а по сути, является сегодня самым комфортным, по-европейски стильным и благоустроенным районом Москвы, все равно в приемной главы районной управы Сергея Еремеева я услышала реплику: «Да я сейчас в город собираюсь, вернусь после обеда...» А Куркино и вправду лишено типично московских черт: ни тебе суеты, ни шума, в будние дни на улицах и в магазинах малолюдно, все здания вполне соразмерны человеку: только на границах района дома высотой 17 этажей, а в основном – от двух до пяти, и дышится так легко, так сладко в обилии зелени, цветов и воды!



В этом районе нет доморощенной шпаны, которая безобразничает во дворах. Видно, к красоте грязь не липнет

определенным социальным группам – тоже. Это люди с устойчивыми, чуть выше средних по Москве, доходами. В домах активно создаются ТСЖ, но жесткой схемы организации жилищных объединений нет. Там, где собственники не готовы, не хотят создавать товарищества, – избираются и очень успешно работают домовые комитеты.

Не все сегодня психологически готовы воспринимать как

новые дома, новые инженерные сети, новые формы управления жилищным фондом, квартиры все куплены, а не бесплатно приватизированы... Видно, и все ЖКХ здесь поставлено на новый уровень? Хотя Куркино называют мини-городом, оно – часть мегаполиса. Радикально реформировать ЖКХ в одном отдельно взятом районе невозможно. Мы живем по московским законам,

свою собственность и коммунацию в доме, и дворовую территорию, инвестировать в них деньги своего семейного бюджета. Даже для населения нашего района нужен переходный период, время учебы. Хотя мне, например, о многом говорит такой факт. В нашей районной комиссии по делам несовершеннолетних на учете состоят всего четыре подростка, а в районе постоянно проживают 20 с лишним тысяч человек. То есть своей, доморощенной шпаны, которая безобразничает во дворах и на улицах, у нас нет. Видимо, в семьях у взрослых и детей формируется определенная линия поведения в общественных местах, в подъездах, на детских площадках и т. д.

источники важнейших ресурсов: воды, тепла, электричества – у нас те же самые, что и на остальной части столицы. Но какие-то проблемы, безусловно, нас миновали. Например, те, что возникали при выборе управляющих компаний. На период застройки управляющую компанию путем конкурсного отбора определяет город, но потом, когда заселятся больше половины собственников, они могут сами выбрать правление ТСЖ, пригласить другую УК. Таких компаний у нас в районе четыре: ООО «ДЕЗИС», «Эстейт Сервис», ДЕЗ «Прогресс» и ГУП ДЕЗ, которое обслуживает два муниципальных здания и сохранившиеся старые постройки. Практика показала, что новоселы, как правило, оставляют ту УК, которая

Куркино состоит из 18 микрорайонов разноэтажной застройки по индивидуальным проектам на 40 тысяч человек. Строительство начато в 2000 году и завершится в 2009-м. Общая площадь жилья в Куркине составляет более 1,1 млн. квадратных метров, объектов соцкультбыта – 250 тысяч квадратных метров. За зеленым массивом района закреплен статус особо охраняемой природной и историко-культурной территории Москвы.

– Сергей Алексеевич, специалисты ЖКХ, ученые и практики, спорят на то, что трудно реформировать отрасль с массой накопившихся за десятилетия проблем: состояние жилищного фонда, коммуникаций, со сложившимся иждивенческим отношением населения к содержанию жилья. В Куркине все началось с чистого листа:

функционировала в период застройки.

Нельзя сказать, что все идет без сучка без задоринки. В двух домах нам пришлось вмешиваться, чтобы помочь жильцам разрешить внутренние конфликты.

Казалось бы, орган исполнительной власти должно работать легче на территории, где жилищный фонд обслуживается частными УК: собственники имеют возможность сами регулировать с ними отношения, для этого есть Гражданский, Жилищный кодексы, суды, но... Если приходит ко мне человек или группа людей и просят помочь, я не могу отправить их в суд, я помогаю и нахожу возможность договориться с частными компаниями.

На более высоком уровне, конечно, поставлена у нас эксплуатация жилищного фонда, предоставление коммунальных услуг. У нас нет ЦТП, нет разводящих сетей, которые требуют профилактики и ремонта, у нас не отключается каждое лето горячая вода на три недели. Подача горячей воды и тепла идет в

Татьяна Маруфиди – депутат муниципального образования Куркино, руководитель самой крупной в районе и успешно развивающейся компании в области управления жилищным фондом. Татьяна Павловна – руководитель нового типа в новой сфере ЖКХ. Она считает, что социальная ответственность бизнеса в управлении жилищным фондом – основа его устойчивого развития. Это понимание сочетается у нее с незаурядными коммерческим и административным талантами.

В одном из своих публичных выступлений Татьяна Маруфиди уместно напомнила о том, с чего началось в России ЖКХ – с наказа великого князя всея Руси Алексея Михайловича, утвержденного в апреле

1649 года, «О Гражданском благочинии». Так Татьяна Павловна и определяет цель работы компании «Эстейт Сервис», которой руководит со дня ее создания, – «Чинить благо обществу» вместе с людьми, которые нас окружают. Вот что она рассказала о своей работе:

– ЗАО «Эстейт Сервис дирекции Куркино САО» создано в 2002 году. Мы занимаемся управлением и эксплуатацией жилых зданий, их инфраструктурой, в том числе гаражными комплексами, открытыми автостоянками, торговыми, офисными помещениями и спортивными сооружениями.

Многokвартирные дома, которые мы обслуживаем, находятся в основном в Куркине и в одном микрорайоне Митина. Всего примерно 510 тысяч квадратных метров. Для эксплуатации таких площадей у нас есть все: производственная база – более 100 единиц техники, в том числе современные тротуароуборочные машины, специальные вышки для работы на мансардных крышах и ремонта фасадов. Мы используем систему мониторинга дорог и видеонаблюдения за транспортом, которые позволяют в режиме реального времени отслеживать на мониторе состояние дорожного покры-

тия (за его содержание мы тоже отвечаем) и контролировать работу уборочной и аварийной техники. В компании трудятся более 150 высококвалифицированных рабочих и специалистов. Это та материальная основа, которая позволяет нам уверенно чувствовать себя на рынке и активно участвовать в реформировании ЖКХ, организации его работы на более высоком уровне.

Но что значит управлять жилищным фондом? Домами? Подъездами? Финансовыми потоками? Я много лет проработала в системе ЖКХ Министерства обороны, у меня строительное образование, я хорошо изучила то, что можно назвать неодолеваемыми элементами ЖКХ, – здания, коммуникации и т. д. И утверждаю, что управлять жилищным фондом – значит прежде всего сотрудничать с людьми, которые в этих домах живут, помогать создавать и поддерживать там атмосферу доброжелательности и ответственности. На это уходит львиная доля рабочего времени, моего и других сотрудников. Мы делом доказали, что управляющая компания в ЖКХ может работать без бюджетных средств,

только на те деньги, которые платят жители, что у них есть возможность полностью контролировать и расходование собранных с них средств, и качество предоставляемых услуг.

Внедрение локальных автоматизированных источников тепла позволило снизить: суммарную мощность источников тепла – на 20 процентов; годовую выработку тепла и расход топлива – на 41 процент; количество воды на подпитку тепловой сети – более чем в 5 раз; стоимость потребляемого тепла – более чем в 1,5 раза.

Рентабельность нашей компании невелика – 10 процентов, хотя по закону мы имеем право, повышая расценки, довести ее до 25. Но здесь играет роль стратегия. Чего мы хотим – быстро получить высокую прибыль и уйти на новое место, где нас еще не знают? Или остаться на рынке в этом районе на годы, завоевать доверие, репутацию и уже потом, на этой прочной основе, развивать свой бизнес, не навязывая людям дорогие услуги, а расширяя их ассортимент? Например, мы могли бы в будущем по договорам с

ТСЖ, на их же площадях, организовать прачечные, мастерские по ремонту бытовой техники и т. д.

В домах, которые мы обслуживаем, процент ТСЖ в несколько раз выше, чем в среднем по Москве, – более 20. В остальных домах люди создают другие жилищные объединения: домовые комитеты, объединения жителей одного подъезда. Считаю, что все они имеют право на существование. Дело не в статусе объединения, не в его массовости, а в его организационности. Мы работаем со всеми.

Договоры на управление заключаем с каждым собственником. Ознакомиться со сметой на обслуживание и эксплуатацию может каждый, в нее включаются расходы и на содержание общедолевого имущества. Типовой договор, разработанный на уровне города, корректируется в каждом доме в соответствии с пожеланиями собственника и особенностями самого дома. Примечательно, что даже наше «продвинутое» население нередко ложно толкует свои права и обязанности. Доходит до судебных исков: человек считает, что если он приобрел квартиру, то за ее обслуживание и содержа-