

## НОЧНОЙ ДОЗОР

Обслуживаемый ГУП ГРЭП № 5 район Пресненский – центр столицы: Тверской бульвар и Малая Никитская, переулки Вознесенский и Леонтьевский, Хлебный и Брюсов, Большой и Нижний Кисловский... Кто неспешно прогуливался в этих местах, знает, что дома здесь по преимуществу старые (начала двадцатого века) и даже очень старые – конца девятнадцатого века. Статистика же такова: обслуживаемая ГРЭПом жилая площадь составляет 194200 кв. метров, нежилая – 113 тысяч. Но москвичам и наиболее информированным гостям столицы известно и то, что Леонтьевский, Вознесенский, Брюсов переулки (всего их семь) на языке охранной службы именуется режимными – как, скажем, Рублевское шоссе или Кутузовский проспект. И значит, для 5-го ГРЭП это зона особой ответственности. В 7.30 зимой и летом, весной и осенью работники предприятия сдают маршрут административной инспекции: дороги и тротуары должны быть идеально чистыми...

Сложности старого жилищного фонда начинаются с наружных коммуникаций. Канализация начала интенсивно выходить из строя именно сейчас. Много наружной работы: переломы трасс, так называемые лежки – трубы до городских колодцев. Сейчас в некоторых домах, где расселили коммуналки, многие собственники заменили системы отопления. Но заменили только в квартирах. За пределами квартир – старые. Когда заливает – только держись! Спасение опять же ложится на слесарей ГРЭПа: бегают, устраняют непрогревы, аварийные ситуации. В позапрошлом году морозы стояли сильные – две недели, по сути, жили на работе. И сторонним людям не известно, сколько аварий ликвидировал

ЗАРПЛАТА СЛЕСАря:  
ВЗГЛЯД ЧИНОВНИКА

Познакомился я с Татьяной Андреевной лет пять назад – писал тогда о слесарях-сантехнике ГРЭП № 5 Владимире Парфенове, по меткому замечанию Косиновой, «живой схеме» района. Парфенов за долгие годы работы перелатал все трубы на участке, да не по разу. Так что держал всю схему района в голове. Татьяна Андреевна, рассказывая тогда, что гнилой фонд, собственно, держится на таких, как Парфенов, обмолвилась о чрезвычайно низкой зарплате сотрудников ГРЭПа. «Потому молодежь и не идет в нашу сферу», – сетовала она. На сей раз спрощу ее: что изменилось за пять лет?

– Чиновники уже не так диктуют, как прежде, – ответил Косинова. – Нас раньше на оперативки собирали едва ли не каждый день, учили работать. По два-три часа мы теряли на совещаниях. Сейчас этого почти нет. Во-вторых, стали своевременно выплачивать зарплату. Раньше бюджетное финансирование шло с опозданием или его не хватало. Сейчас платят в полном объеме. Но деньги по-прежнему смешные, нормативы – смешные.

Она снимает с полки папку, находит нужный документ, читает и комментирует: – Распоряжение правительства Москвы от 11 декабря 2006 года. Установить с 1 января 2007 года максимальный фонд оплаты труда... по организациям, выполняющим работы по санитарному обслуживанию домовладений и технической эксплуатации, из расчета: 7992 рубля – занятых на уборке территории. Дворники. Но это в теплый период года. В зимний период – 8658 рублей участок, здесь и отпуск, и выходные дни. Нам не оплачивают выходные дни, отпуск и праздники. А вот заработок

Обозначенный Косиновой масштаб проблемы нетрудно представить, если вернуться к опубликованному недавно в нашей газете (№ 28) выступлению руководителя управления ФМС по городу Москве Федора Карповца – проблема читается буквально между строк. «По итогам полугодия на миграционный учет в столице поставлено 800 тысяч иностранных граждан, – сообщает г-н Карповец, при этом добавляет: – Но и то правда, что около 140 тысяч мигрантов по каким-то причинам не встали на учет в ФМС». Следовательно, армия мигрантов достигла почти миллиона человек. Где они живут? Конечно же, не на съемных квартирах – не по карману. Секрет Полишинеля: живут в технических помещениях, подвалах и т.п. Нарушение! Как пишет г-н Карповец, сейчас проверяют в основном крупные компании, но дойдет дело и до мелких, то бишь предприятий, подобных ГРЭП. «Если нам нужны мигранты, – пишет далее руководитель управле-

инженер, кто заместитель, кто мастер, – говорит Косинова. – Это очень важно. Специалистов взять с улицы невозможно. Во-первых, не идут. Во-вторых, если приходят, то далеко не специалисты. Конечно, если человек хочет – научится. У меня работают люди, которые растут по службе. Все мастера сейчас – из слесарей. Главный инженер тоже из слесарей. И я это очень ценю. Разбирается во всех вопросах, потому что восемь лет крутил гайки – все знает на ошупь. Самые лучшие кадры – выросшие в коллективе...

## ЛИКВИДАЦИЯ

В нынешнем виде ГУП ГРЭП № 5 района Пресненский доживает последние дни. На его базе зарегистрирована управляющая компания. К работе, по прикидкам, она приступит в сентябре.

– Заклучим договора на аренду этих помещений, – раскрывает планы Косино-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

# МЫ ВЫБИРАЕМ. НАС ВЫБИРАЮТ...

## ГРЭП уходит в прошлое

ГРЭП. В дирекции фиксировали только самые сложные: когда дом отключался часов на десять – большой объем работы требовался. Мелочь за пределы ГРЭПа не вышла, но здесь эту мелочь вносили в титул выборочного капитального ремонта...

– Район труден не только этим, – уточняет директор ГРЭПа Татьяна Косинова. – У нас на всех домах металлические кровли. А это значит, что сосульки растут как грибы после дождя, – за что нас жестоко люпит административная инспекция. Упаси господи, гололед. Улочки узкие, машинами заставлены – шаг негде ступить. Кровли чистить можно только ночью – в нарушение правил техники безопасности. А что делать? Днем можем чистить только во дворах. Но и таких дворов, чтобы внизу не было машин, немного. А машины – сплошь «мерседесы» и «лексусы». Мне приходится страховать свою деятельность по очистке кровли, иначе вылету в трубу. Да и сам процесс очистки сложный. Скажем, в доме 12 по Никитской полтораметровый карниз между седьмым и восьмым этажами: чистишь кровлю – и не знаешь, куда бросать. Связаться сложно – рации не действуют: здесь все глушится. Работаем с мобильными телефонами. А представьте, каково чистить крышу по мобильному телефону: «Сюда не бросай. Бросай туда!» Чистим, как правило, после часу ночи, но и тогда опасно – на каждом шагу рестораны и кафе, которые работают круглосуточно. Посетители подъезжают и отъезжают. Машины паркуют на тротуарах, под стенами домов... Трудно стало и дворы убирать: днем – машины арендаторов, ночью – жильцов. Иногда на ночь заказываем эвакуатор: таскаем авто туда-сюда. За те же деньги!

Кстати, о деньгах. Что интересно: сколько лет работаю, только недавно открыла Америку: оказывается, площадь лестничных клеток не входит в общую площадь дома. Пришла в плановый отдел ДЕЗа, задаю вопрос: почему? Мне говорят: для уборки лестничных клеток мы вам выделяем людей. Да, людей на уборку лестничных клеток они выделяют. Но у меня другой вопрос: почему не выделяют на эксплуатацию – остекление, освещение, входные двери, пружины, чердаки, рамы? По новому постановлению правительства, в квартирах мы должны все делать за деньги собственника. Места общего пользования в расходах тоже не входят...

маляра, слесаря, электрика, плотника: 6731 рубль «грязными». Для того чтобы человек заработал 12 тысяч, я должна вместо положенных по штату шестидесяти человек держать тридцать! То есть каждый будет трудиться за двоим! Одним словом, не разбежались, чтобы москвичи шли сюда работать...

## ...И ДИРЕКТОРА ГРЭП

Говорю Косиновой: «Допустим, вам бы сказали: «Уважаемая Татьяна Андреевна, какую зарплату считаете достойной для ваших работников?»

Отвечает: «Достойная зарплата для наших работников должна быть не меньше 20 тысяч рублей. У людей должен быть интерес. Они должны держаться за свое рабочее место. Дорожить им. Не скажу, что сегодня я довольна работой всех. Кое-кого попросила бы сменить работу. Но, к сожалению, очереди к нам нет. Я сегодня дала рекламу в газету: требуется электрик. У меня электрик уходит, а на его место никого нет. Второй тяжело болен. Одна из двух диспетчерских остается без электрика».

## ДОЛЯ ГАСТАРБАЙТЕРА

– Вы видели, кто у меня сегодня работает? – продолжает она. – Кир-ги-зы! Территория стала гораздо чище, чем во времена, когда трудились россияне, молдаване... А вот москвичи не идут. Даже не спрашивают. Хотя бы ради интереса пришли и спросили: какая зарплата у дворника? Ни разу! Как-то я прочитала статью одной журналистки: она, дескать, позвонила и сказала, что москвичка, что есть квартира, возьмут ли ее на работу? И там якобы ответили, что берут киргизов, потому что им можно платить меньше. Грязная ложь! Может быть, где-то так и платят, но у меня все наряды открыты. Я плачу по расценкам. Киргизы – добросовестные работники, хотя контролировать тоже надо. Знаете, когда мы выходим на правительственные маршруты? Зимой – в четыре утра. И уходим иногда в час ночи. И я вместе с рабочими ухожу. А заговорила я о своих киргизах прежде всего потому, что никто не хочет думать об их проживании: где живут? как живут? Ты руководитель подрядной организации – вот и думай. И я думаю. Где у меня должен жить дворник? На территории. Но квартир-то нет, последние дома отселаются. Скоро вообще ничего не будет...

ния ФМС по Москве, – скажем, в том же ЖКХ... нужно... еще за границей проработать вопрос об их организованном наборе, запрашивая столько, сколько именно нужно рабочих. Чтобы они въезжали – и им здесь сразу обеспечивали и работу, и жилье, и социальную защиту». Мысль верная. Но кто должен обеспечивать жилье и социальную защиту? Неужели такие, как Косинова?

– Подвалы под жилье не дают, – отвечает потенциальным оппонентам Татьяна Андреевна. – Если я возьму помещения в аренду под производственные нужды, там жить нельзя – миграционная служба придет и за каждого оштрафует на 400 тысяч рублей. Почему бы распоряжением правительства не сделать для предприятий, подобных нашему, общежитие? Мы сами будем его ремонтировать. Сегодня: милиция – с одной стороны, миграционная служба – с другой. С одной стороны на нас давят: наводите чистоту и порядок, с другой – обеспечьте мигрантов всем необходимым. Раньше тоже мало платили, но давали комнатушку. А сейчас мне что – дом для них купить? Где заработаю деньги? Мне бы сделать положенное! Одним словом, удавка...

## КТО ЗАЙМЕТ МЕСТО МАСТЕРА?

Все так: труд в жилищно-коммунальной сфере нелегко; о достойной зарплате только мечтать приходится; москвичи на 6-8 тысяч рублей не идут... Между тем проблема шире. Переход на рыночные отношения в ЖКХ требует иных кадров: нужны не только технически грамотные специалисты, но и всесторонне образованные люди, умеющие общаться с потребителями услуг, другими словами, носители одной с ними культуры. Гастарбайтеры подобным требованиям не отвечают – большинство из них не только малообразованны, но и плохо знают язык, культуру страны, куда приехали лишь с целью заработать... Сегодня они покрыли дефицит дворников, но завтра, похоже, жилищхоз столкнется – да что там, уже столкнулся! – с нехваткой квалифицированных специалистов: слесарей, сантехников, электриков, мастеров, наконец. Кто придет на пустующие места? Полуграмотный гастарбайтер? Качество работы определяет человек. Кадры в ЖКХ воспитываются годами.

– Работа инженерно-технической службы во многом зависит от того, кто главный

ва. – Будем оплачивать аренду и коммунальные услуги. Я согласилась быть директором управляющей компании при условии, если цены на эксплуатацию жилищного фонда для жильцов не будут повышены. Считаю, что в нашем районе это можно делать только в том случае, когда жильцы захотят, допустим, устроить в подъезде евроремонт, то есть пожелают нечто большее, чем предусмотрено нормами обслуживания. Тогда мы сделаем сметную стоимость, определим объем работ. Захотят видеонаблюдение – пожалуйста. Захотят, чтобы у них подъезды мыли два раза в день, – пожалуйста. Сядем, посчитаем, сколько это будет стоить. По нормативам мои уборщицы должны мыть подъезд два раза в месяц. Правда, честно говоря, у меня другой норматив: если следовать тому, что написано в казенной бумаге, от грязи в подъездах не избавишься... Там, допустим, написано, что подоконники протирать нужно один раз в год. Саможно!..

Что касается самого ГУП ГРЭП № 5, то он будет ликвидирован. Есть распоряжение. На акционирование мы не пошли – нечего акционировать, разве что метелки... Подрядная организация, конечно, останется – будет ООО...

## ДОМ ПОЛЯРНИКОВ

Итак, ГРЭП разделится на управляющую компанию – мозг – и подрядную обслуживающую организацию – умелые руки. Но это будет одно тело – в чем Косинова не сомневается. Не сомневается и большинство жителей района. В дни, когда в жилых домах Пресненского проходили выборы управляющей компании, ей звонили, к ней приходили с одним вопросом: «Татьяна Андреевна, вы у нас останетесь?» Косинова, устав от объяснений, что, дескать, ГРЭПа не будет, а на его месте создана управляющая компания, которая отделена от обслуживающей (ну не понимали люди, что за этим разделением стоит!), махнула рукой и коротко отвечала: «Останусь».

В сущности, жителям нет дела до названий и реорганизаций, для них главное – чтобы в доме было тепло, уютно, и он всегда выглядел, как новый. Этим же озабочена Косинова. Но у нее в отличие от беззаботных граждан есть вопросы.

– Мне непонятно, как будет финансироваться выборочный капитальный ремонт, – признается Татьяна Андреевна. –

Как будет финансироваться ремонт фасадов – очень дорогие работы. Будет ли хоть какое-то бюджетное финансирование? Честно говоря, не знаю. И мне кажется, в дирекции пока не знают. Во всяком случае, нас никто не собирал. Опыт перенять – не знаю, у кого. Есть ООО «Черемушки» – мощная организация, но она берет на обслуживание в основном новые дома. А у меня – старый фонд, другие проблемы. К примеру, дом по Никитской, 9 – памятник истории, архитектуры и культуры: Дом полярников. Там нарочь развалилось огромное мраморное крыльцо. На ремонт нужно не меньше 600 тысяч рублей. Гранитные ступени и мраморная облицовка. Положить «кабанчик» никто не позволит. Нужно восстановить в первоначальном виде. Я его включала в титул несколько лет подряд – дирекция вычеркивала. Теперь, по закону, собственники несут ответственность за общее имущество. Крыльцо – общее имущество. Они, по закону, должны собрать деньги на его ремонт. Но сделать это способны лишь богатые люди. А там нет богатых, там каждую копейку считают...

– Но, если рассуждать прагматично, какое вам дело до того, кто платит? Ваше дело – ремонт, а как платить – забота собственников...

Косинова долго молчит. – Так оно, наверное, и получится... Наступит время, когда прозвучит: все, ребята, городская казна больше не в силах вам помочь. У вас здесь большие квартиры. Сдержаться не по карману? Сколько стоит? Полтора миллиона? Продавайте. Покупайте в другом районе за 300 тысяч. И живите по возможности лучше. Вашу купит богатый человек, он сможет оплачивать содержание не только квартиры, но и общего имущества. Так будет. Со временем. Я слышала: электроэнергия до 2010 года подорожает в два раза, затем – в три-четыре раза. Кто знает, потянут или не потянут люди? Как будет жить пенсионеры?..

## УПРАВЛЯТЬ ГОТОВЫ

Таких, как Косинова, в жилищно-коммунальном хозяйстве поискать: с 1972 года трудится. Прошла огонь, воду и медные трубы. Любимая присказка для коллектива: «Ребята, учитесь, пока я жива». Людей подбирала сама, и тщательнее.

– Из 70 домов нас как управляющую компанию не выбрали только семь. Управлять мы готовы. Говорю так смело, потому что уверена в каждом члене коллектива, – объясняет Татьяна Андреевна. – Некоторые уходили, но потом возвращались. Правда, я предупреждала: предателей не беру. Но брала. Жалко. Хорошие специалисты и, в сущности, надежные, ответственные люди – это очень ценно. Но больше всего ценю в человеке инициативность. Сейчас в каждом доме водомеры. Если вижу лишний куб или два, которые раскидывают на жителей, мне стыдно. И я сказала: «Ребята, добьемся, чтобы у нас ни в одном доме утечек не было». С напруганием, но добились. Ведем ежемесячный контроль по расходу. Многие жители у нас платят меньше норматива. Некоторые – в два-три раза. Но есть сложные случаи. С одним домом мучаемся два года – не можем найти утечку. Там осталось четыре квартиры, и разбросаны они по разным углам. Мы хотим в каждую провести отдельный трубопровод. Стоить будет 70-80 тысяч. Затраты немалые, но появится возможность контроля, и, главное, платить будем только за расход. Мы это сделаем, как только начнем работать как управляющая компания...

## ХОРОШО ЗАБЫТОЕ СТАРОЕ

– Как себе представляете завтрашний день? – спрощу Косинову.

– Нет проблемы! Ведь в 1995-1996 гг. мы были самостоятельны как управляющая компания. Целых два года свободы! Мы тогда все вопросы решали сами. И, знаете, очень хорошо получалось. Материалами впрок запаслись. Зарплаты у рабочих стали нормальными. Вернулись мастера, кто уходил по денежным соображениям. Мы помогли малоимущим, инвалидам и ветеранам войны, старикам – сантехники ставили, ремонт квартир делали за свой счет.

Будут, конечно, шишки. Но нет безвыходных ситуаций. Тупик всегда в голове. Поверьте, механизм работы был прост: мы покупали ресурс у поставщика, собирали деньги с жителей и арендаторов и расплачивались с поставщиками. И еще оставалась прибыль. Все остальное – дело мастерства и совести тех, кто обслуживает. Надеюсь, что и сейчас так будет. Во всяком случае, те два года показали: когда дают полную самостоятельность – тогда и голова начинает по-другому работать, и руки...

**Василий ДВОРЫКИН**