



КАЗЕННОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ

По масштабу деятельности и по объемам выполняемых работ ГУП «Жилищник-1» в системе Комплекса городского хозяйства место занимает скромное. Но особое: расселяет и переводит ведомственные общежития в жилищный фонд города с последующим техническим и аварийным их обслуживанием. За словом «перевод» стоит сложнейший узел проблем: капитальный ремонт без отселения жильцов с применением энергосберегающих технологий; капитальный ремонт с перепланировкой и отселением людей и реконструкция зданий. Добавим сюда ликвидацию ветхого жилищного фонда и новое строительство - получим полный список полномочий и забот «Жилищника-1» в удовлетворении потребностей социальной сферы столицы.

Звучит, увя, казенно. Не случайно при знакомстве заместитель директора по административно-финансовым вопросам «Жилищника-1» Андрей Добычин скажет:

- ГУПы - казенные предприятия, и не всегда они создаются для получения прибыли. Задача у них иная: реализовать определенную социальную городскую программу. Выгоды в том никакой нет. Например, наша цель - выполнить городскую программу по переводу общежитий в жилищный фонд города, то есть сделать из них полноценное жилье. Дать возможность их жильцам заключить договора социального найма, затем приватизировать свои квартиры. Сейчас они живут в изолированных комнатах по два, три человека. В семейных общежитиях семьи имеют отдельные комнаты, но кухня и санузел общие. Сами понимают, в общежитии народу много, и предоставить всем квартиры сразу нереально. Ситуации бывают очень сложные. Часто людей переселять некуда, и это тянется годами.

Честно сказать, разговор с Добычиным в тот день, а было это в начале нынешней весны, вышел вялый, более того, скучный: Андрей Владимирович все больше напирал на социальную направленность деятельности «Жилищника-1», перечислял адреса уже отремонтированных общежитий, называя плановые объекты. О своей работе говорил вскользь и неохотно. Назвал себя кабинетным работником и при этом добавил: «Меня удовлетворяет работа с документами: люблю копаться в цифрах, считать, оптимизировать затраты, отслеживать результаты. Но иногда хочется, как говорится, сменить картинку: выехать и посмотреть, как это происходит на местах. Как люди работают, какие результаты. Что скрывается за цифрами в ворохе документов... К счастью, это удается - выезжаю, смотрю, как работают наши службы».

Одним словом, образа не складывалось.

И тогда я попросил Добычина при случае взять меня с собой на объект.

ОБЪЕКТ

Такой случай представился только в конце сентября.

Пока добирались до места, говорили о текущих задачах «Жилищника-1»: на сегодняшний день в управлении предприятия находится 32 общежития, в этом году планируется принять еще 25 ведомственных общежитий.

- Небось в жутком состоянии? - спрашиваю я.

- Кто от хорошего откажется? - откликается Добычин. - Отказываются только от плохого. Конечно, рухлядь - сами увидите... Но сначала посмотрим отремонтированное - с перепланировкой, где каждый житель получил отдельную квартиру, хоть маленькую, но свою: с кухней, туалетом...

Останавливаемся у новенького дома - на табличке значится: ул. Полбина, 9, корп. 1. Двенадцатизэтажный жилой дом из двух поставленных встык корпусов. По внешнему виду больше похож на современное коммерческое жилье: качественно отделанный фасад светлых тонов, большие пластиковые окна, благоустроенная территория с детской площадкой. Оказывается, бывшее общежитие.

- Как оно выглядело до ремонта? - ошеломленный увиденным, спрашиваю у встречающего нас на пороге Геннадия Кириченко, начальника ЖЭУ-2, эксплуатирующего этот дом. - Серию не могу определить: панельным был дом, кирпичным?

Кириченко довольно улыбается: - Потерпите, покажем, как выглядел этот дом до ремонта, - повезем на другой объект, там все поймете...

И ведет нас с Добычиным внутрь.

Откровенно говоря, вначале я подумал, что Добычин устроил мне своего рода показательное шоу - дескать, вот что мы можем. Но, увидев, с каким нескрываемым восхищением смотрит он на идеально уложенную плитку в холлах и коридорах, аккуратную отделку стен, зеркала и цветы в коридорах, я понял, что, как и я, он здесь впервые. Только удовольствие от увиденного получаем по разным причинам. Я - от того, что, привыкший к угрюмости и убогости подобных заведений, впервые в жизни вижу уютное и комфортное общежитие, он - от того, что дом этот - и его заслуга.

- Когда заселение? - спрашиваю Кириченко.

- Уже год, как люди живут. 150 квартир в этом корпусе и 153 - во втором.

- Год заселено - и ни пятнышка на стенах! Ни соринки на полу, ни пылинки на подоконниках. Лифты в идеальном состоянии. Стекла окон сияют прозрачной чистотой. Общежитие?! Не верю!

- Так обслуживаем, - парирует сияющий, как оконные стекла, Кириченко. - Только теперь это уже не общежитие, а жилой дом. Общежитием он был до ремонта и принадлежал АЗЛК. А построен к Олимпиаде-1980. Заселен первоначально теми, кто готовил столицу к олимпийским играм. Местные жители, кто давно здесь не был, увидев дом, удивляются: смотрите, говорят, элитная новостройка появилась. А когда узнают, что это старое общежитие, то ахают, как и вы...

- Средства позволяют нам удовлетворить практически любую прихоть жильцов, - дополняет идиллию Добычин. - Например, звонят: плитка отслоилась. На завтра им поменяют плитку... Всегда считалось, что люди, живущие в общежитиях, обделены по сравнению с теми, кто имеет свои квартиры. Мы, берясь за ремонт, до некоторой степени компенсируем эту ущербность. Здесь теперь есть трехкомнатные, двухкомнатные и однокомнатные квартиры - небольшие, но свои...

- Во что обходится ремонт такого общежития?

- В среднем 16 тысяч рублей кв. метр. Против 6-8 тысяч в среднем по городу. Но у нас перепланировка - дело затратное. Здесь ремонт шел без отселения.

Затем едем смотреть дома по адресу ул. Шоссейная, 20 и 22. Первый - отремонтирован по тому же принципу. Второй - так сказать, в первоначальном виде.

то же время перевели в Москву. Так что после службы, в 2003 году, Андрей попал в столицу.

Первое предложение, которое ему сделали, - должность заместителя начальника плано-экономического отдела в «Жилищнике-1». Сказать, что дело для него новое, - не сказать ничего. Но, приученный к военной дисциплине - не исключено, что не только в армии, но и до нее дома, - Добычин со свойственной ему скрупулезностью взялся за работу. Сначала изучил все документы, так или иначе касающиеся экономики предприятия. В том числе договоры. И обнаружил, что новичок в этом деле не только он - это был период, когда предприятия и организации в различных сферах и разной формы собственности перешли на профессиональные, отвечающие законам договорные отношения, но в жилищно-коммунальном хозяйстве сохранялись еще рудименты «устной» договоренности, типовые же договоры были лишь в «перспективе». «Нужно было подтягивать договорную базу», - уточнит Добычин, рассказывая мне о первых днях работы в «Жилищнике-1». Слово «подтягивать» хотя и не из деловой лексики, но, по сути, означает обстоятельное и последовательное изучение всех документов, определяющих порядок планирования и финансирования.

хозяйство затягивает. Здесь интересно работать. Нет бешеной гонки за деньгами. Нет подхалимства. Нет соперничества, где один другого вытесняет, выпихивает. Там, где большие деньги, нет моральных принципов. Здесь они есть. И здесь я знаю, что делаю нужное городу дело...

Готов был видеть в его словах пафос, если бы не одно «но». Добычин отказался говорить о планах - для него это «очень сложный вопрос», чем вновь меня удивил: его ровесники полны амбиций - неужели он и здесь белая ворона?

- Идти вверх по служебной лестнице? Карьеру строить? - продолжал между тем размышлять вслух Добычин. - Или попробовать поработать на себя? Но что значит на себя? Заняться мелким бизнесом. А вдруг не понравится - не создан для этого. Мне сложно строить планы. Но если честно, то не хочется метаться. Хочу стать специалистом в конкретной области. В одной сфере. Я выбрал ЖКХ. Мне нравится. Интересная работа - немаловажный фактор...

- Работа с цифрами - для многих скучное занятие...

- У меня не только экономика, но еще и кадры, и юридическая служба, и специализированные структуры, которых нет в других областях, например, ЕИРЦ. Идет процесс становления системы - и я его активный участник. Больше скажу: в этой работе есть своя поэзия проблем.

ФИНАНСИСТ

«Для контраста», - напутствует нас Кириченко и подсаживает в машину нового «гида» - Татьяну Шведову, техника ООО «Ф И Н К О Р», также обслуживающего общежития.

Шоссейная, 20 - точная копия Полбина, 9, только пониже - девятиэтажка. И на сей раз не могу определить серию. На фоне осенней увядающей листвы дом сверкает свежестью отделки, чистотой окон. Он тоже год как заселен. И опять - ни пятнышка, ни уродливых граффити. Правда, у подъезда замечаю людей в форме - охрана.

- Вы меня к образцово-показательному общежитию привезли, - говорю Шведовой.

- Согласно: наши дома заняли первое место в районе по программе «Мой двор, мой подъезд», - поддерживает иронию Татьяна Владимировна. - Так что в этом смысле дом - образцово-показательный. Хотите посмотреть второй?

- Да, отвечаю и кошуся на Добычина: дескать, ему-то зачем «контрасты»? Но у Добычина в глазах все тот же азарт исследователя. «Сам хочу посмотреть», - говорит он и шагает вслед за Шведовой.

Татьяна Владимировна ведет через двор ко второму зданию.

Панельная девятиэтажка! Привычно серая, покрытая пылью, в потеках, трещинах. Заходим. Убогий, местами колючий темный кафель. На стенах выцветшая зеленая (!) краска. Мрачно и неуютно. Но привычно...

Добычин просит показать места общежития.

Шведова открывает дверь. Рукомойники и туалетные кабины. С потолка свисают лоскуты краски. «Дыры в полу», - говорю я машинально. «Это слив, - управляет Шведова. - Вообще-то текущий ремонт делали. Работают здесь с 1979 года. Помню времена, когда сюда с зонтиками входили - с потолка текло. Вонь. Груды мусора. Также бывшее общежитие АЗЛК. Кстат, тот дом был еще хуже»...

РАСКЛАД ПО ПОЛОЧКАМ

Когда выйдем из мрачных коридоров, спрошу Добычина, доводилось ли ему жить в общежитии.

- Нет, - ответит он. - Но в бараках жил...

Родился Андрей Добычин в Ярославле. Отец - военный. Мотался с семьей по городам и весям: от Брянска до Улан-Удэ, Украина, Монголия. Вышло так, что в Ярославле же Андрей окончил Московский филиал Военного финансово-экономического университета - «единственного в мире университета, где готовят военных финансистов», подчеркнет Добычин. Специализация - финансы и кредит. С университетским дипломом его забрали в армию по двухгодичному контракту офицера. Отца в

Нового ничего выдумывать не требовалось, - пояснит Добычин. - На основании этих документов предстояло оптимизировать деятельность предприятия и наладить учет и контроль. В армии проще - там каждый твой шаг регламентирован, расписан. Ты знал, что можно и чего нельзя. Здесь больше свободы и фантазии.

- Это лучше?

- Трудно сказать... Предпочитаю порядок, когда все по ячеек, по полочкам разложено. Порядок мне больше нравится.

- А если нет «ячейки» - не предусмотрена?

- Аналогия существует - это то, что я называю творчеством... Когда будем возвращаться из поездки на объект, Добычин скажет: «Все, конечно, хотят свое жилье иметь - первоочередная проблема».

- Вы эту проблему решили? - спрошу я, вспомнив весеннюю встречу с Андреем Владимировичем, когда он, поведав, что женат, но живет с родителями по причине отсутствия собственной квартиры, признался, что рассчитывает на ипотеку.

- Пока нет.

- Почему улыбаетесь?

- Я еще молодой.

- Это пройдет...

- К тому времени, надеюсь, на квартиру накопим...

Добычин копил не только на квартиру, но и знания: учился в Московской финансово-юридической академии на юридическом факультете, ходил на курсы английского языка, копаются в экономической литературе, интересуется историей России.

- Для чего? - спрошу я.

- Задел на будущее. Возможно, пригодится. На это и уходит все время. Спортом удается заниматься только раз в неделю.

ПОЭЗИЯ ЦИФР

Выглядит Добычин всегда безукоризненно: костюм, свежая рубашка, со вкусом подобранный галстук, аккуратная прическа. Вид современного менеджера. Но вот рассуждения, где часто проскальзывают «порядок», «дисциплина», «уважение», - как бы это помягче сказать, не столь отвечают утвердившимся ныне нравам. Потому и задам ему провокационный вопрос: «Вам двадцать восемь. Блестящее образование. Безупречная биография. Многие ваши сверстники с такими данными идут в бизнес - зарабатывать деньги. А у вас, когда говорите о своей работе в «казенном предприятии» да к тому же в жилищно-коммунальной сфере, нотки гордости проскальзывают. Не понимаю».

Добычин внимательно посмотрит - должно быть, оценивая, не подвох ли это, и серьезно ответит:

- Душа легла. Втянулся. Как говорят мои сотрудники, жилищно-коммунальное

Какие проблемы у человека, работающего с документами?

- Документы разные. В том - договор, в этом - цифры. За каждым - своя проблема. Самая большая сложность - выстроить все проблемы в одну цепочку, в систему, чтобы получился видимый результат. Отчет наладить. Предусмотреть все возможные варианты. Поэзия в самом процессе продумывания. И когда в результате все стыкуется и работает - получаешь удовлетворение.

- Что не нравится в работе?

- Нытье. Вместо того чтобы искать возможность сделать, человек ищет отговорку, чтобы не делать, - это и называю нытьем. Перекалывание обязанностей на других тоже раздражает. С такими людьми мы расстаемся.

- Вы сказали «мы»? Участвуете в разработке кадровых решений?

- В рамках своего подразделения.

- Критерии?

- Опыта в этих вопросах пока мало, поэтому я не один, кто говорит «да» или «нет». Коллективно этот вопрос решаем с руководителем предприятия. Честно скажут, страшно было принять неправильное решение. Поэтому советуюсь - перепроверяю себя...

РАЗНОСТЬ ПОТЕНЦИАЛОВ

Тот разговор состоялся ранней весной. Сегодня «Жилищник-1» по-прежнему управляющая компания. Но очень скоро, как и во многих ГУПах, здесь грянут перемены.

- Планируется разделение функций, - пояснял Добычин в конце сентября. - Часть из них - ремонт, расселение - все, что должно быть в руках города и нельзя отпускать на рынок в частные руки, выделит и создаст государственное учреждение, которое, скорее всего, сохранит название «Жилищника». Что же касается эксплуатации, управления домами, то эти функции останутся в ГУПе, который затем будет приватизирован, то есть на рынок выпустят функции управления.

- Так что все-таки вас больше привлекает?

- Куда родина направит. Хотя не факт. Может быть, действительно перед выбором окажусь. Не знаю, честно говоря, потому что очень много «если» и «но». Если остаешься в государственной структуре, то там одни задачи и проблемы, если уйдешь в частную - другие. С одной стороны, у управляющей компании потенциал немалый: ей, как видите, достанется жилищный фонд в хорошем состоянии и довольно высокие жилищные. Неплохой старт. С другой стороны - и в государственной структуре неплохой потенциал. Стабильность. Доверие и уважение коллег. Какой потенциал выбрать? Не буду загадывать - ждать осталось недолго...

Василий ДВОРЬКИН

Фото автора