

МЕЧТАЮ, ТОСКУЮ: ХОЧУ В «ГОРОДСКУЮ»

Стараюсь не пропускать дискуссий на жулебинском форуме www.zhulebino.ru. Тема «Управляющая компания «Городская» на основном форуме держится в лидерах больше месяца, а количество просмотров давно перевалило за тысячу. Поэтому я предположил, что встреча с кем-то из её руководителей будет интересна читателям. Итак, сегодняшний гость нашей редакции - заместитель директора по развитию УК «Городская» Сергей Анатольевич Лембик (на фото).

Валерий КАТКОВ, главный редактор

К.: Юго-Восточный округ - лидер по числу нововведений. К сожалению, не всегда они доставляют радость жителям. В год 65-летия Победы мы вырвались из окружения (даже считай - блокады) «АКАДО», выиграла битву с «Русэнергосбытом». Поэтому как житель района я больше всего волнуюсь что приход в Жулебино частной управляющей компании - это очередной эксперимент над нашими нервами и кошельками. А может быть, наоборот, это начала «новой жизни»? Поэтому первый вопрос я сформулирую как просьбу: назовите, пожалуйста, и мне, и читателям причины прихода в наш район частной компании для управления домами.

С.Л.: Реформа ЖКХ, начатая в 2005 году с момента выхода нового Жилищного кодекса, предполагает замену всех государственных структур частными УК. Ведь само по себе это нонсенс когда квартирой, находящейся в частной собственности,¹ управляет государство.

В.К.: Если я Вас правильно понял, то привычных нам ЖЭКов и ДЕЗов в скором времени не будет. Эти слова могут произвести эффект разорвавшейся бомбы. Откровенно скажу, у меня имелись претензии к работе жулебинского ДЕЗа. Однако хорошо ли, плохо ли, но в целом, скорее, хорошо мы с ним прожили 15 лет. А, как известно, «лучшее - враг хорошего». Что нам ждать от частной управляющей компаний, кроме того; что она начнёт хапать наши деньги в свой карман?¹ С.Л.: Вы сейчас рассуждаете прямолинейно и предвзято. Что значит «хапать»?

В.К.: Ну, прежде всего; увеличит тарифы, по которым мы платим за квартиру. Уже объявлено, что в следующем году они повысятся на 14%, а управляющая компания возьмёт и поднимет ещё на столько, же. По принципу своя УК - владыка!».

С.Л.: Это заблуждение самое распространённое, Москвичи часто и не знают, что, оплачивая за коммунальные услуги чуть больше 10 руб. за кв. метр, порядка 14 руб. получают в виде дотации от Московского правительства. Стоит управляющей компании хотя бы на копейку отступить от фиксированных тарифов, и ее клиенты сразу же лишатся субсидии. Кто же на это пойдет? Поэтому на одна УК никогда не повысит утверждённые тарифы.

В.К.: А понизить может?

С.Л.: охнет, но тоже автоматически лишится доплаты. Хотя давайте к этому вопросу ещё вернемся.

Реформированию ЖКХ сейчас уделяется повышенное внимание. Не случайно В.В. Путин, отвечая 16 декабря в прямом эфире на вопросы россиян, заострил внимание, что реформа почти не движется. По слова премьер, основная проблема кроется в монополизации жилищно-коммунальной сферы. На её реформирование государство отводит два-три года. Поэтому все собственники за это время должны выбрать альтернативную ДЕЗу, ЖЭКу и прочим государственным структура форму управления своим домом.

В.К.: Какие варианты управления предлагает Жилищный кодекс?

С.Л.: Самый простой - это когда жители управляют домом непосредственно, принимая все решения коллегиально. Но это удобно, если в доме немного собственников.

Для многоквартирных домов подходит форма *управления, когда решение текущих вопросов находится в ведении товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооперативов.* Они могут осуществлять управление домом самостоятельно, заключив договор на обслуживание с каждым из поставщиков услуг или передав управление по договору управляющей компании, которая будет заниматься комплексным обслуживанием, дома профессионально. Ещё один вариант управления предполагает, что УК непосредственно управляет домом без ТСЖ. Жильцы дома на общем собрании выбирают оптимальный, по мнению большинства, способ управления.

В.К.: Получается, 'что' УК - это всё равно посредник. Зачем же он нам нужен, если все договора заключить с поставщиком услуг напрямую? Вот и на жулебинском форуме читаю сообщение, датированное 22 декабря, от некоего Есаула: «Если создано ТСЖ, то на фиг нужна УК, наиболее эффективно самим заниматься всеми процессами жизнеобеспечения домов».

С.Л.: Кому-то это предложение покажется и неплохим. Но если в песне Газманова есаул бросил только одного коня, то жулебинский есаул, взявшись за управление, я уверен, очень скоро бросит целый дом.

Управлять многоквартирным домом - сложная наука, которую нельзя постигать путём проб и ошибок, поскольку такой ошибкой могут стать как минимум - штрафы надзорных инстанций, как максимум - остановка лифтов, отключение зимой теплоснабжения и т.п.

Пару слов по поводу посредников. Типичный посредник - это как раз и есть ДЕЗ. У него раздутый управленческий штат, все услуги для жителей оказываются, на основе договоров подряда, а не собственными силами.. Теперь давайте возьмём нашу УК «Городская». Мы базируемся на одной из наиболее крупных эксплуатирующих компаний Москвы ОАО «ДЭП» (наш основной акционер), работающей в системе ЖКХ города более тридцати лет. Это акционерное общество располагает современным механизированным парком и собственным штатом квалифицированных сотрудников. Поэтому одну из наиболее затратных эксплуатационных статей - «содержание и текущий ремонт жилого фонда» - мы способны выполнять напрямую, минуя посредников. То же касается аварийных работ. В перспективе с целью уменьшения затрат виды работ, выполняемых за счёт собственных средств, будут увеличиваться.

В.К.: После того как читатели с «радостью» прочитают, сколько денег Вы сэкономяте за их счёт, лучше к Вам относиться не станут. Нам-то какая польза от этой экономии? Ведь главная наша головная боль - тарифы не уменьшатся.

С.Л.: В экономии средств, которую мы достигаем за счёт оптимизации расходов, есть прямая выгода жителям. Мы заинтересованы, чтобы через год собственники не поддались на чьи-то уговоры, не провели общее собрание и не поменяли выбранную компанию. Поэтому средства, которые мы надеемся сэкономить пойдут в первую очередь на повышение качества выполняемых работ по содержанию домов и придомовых территорий. И, пожалуй, самое главное: пройдёт не более трёх лет, и в Москве все дотации в жилищно-коммунальной сфере будут отменены, как это уже давно произошло по всей стране, а квартплата возрастет в 2-2,5 раза. Но в этом случае мы уже не будем связаны обязательством *соблюдать* фиксированные тарифы и, без сомнения, сожжем их понижать.. Вот тогда собственники

помещений, которые заключат договор с «правильной?»-компанией, получат не только более высокое качество услуг, но и ощутимые финансовые преимущества. Вопрос величины новых тарифов определяют сами собственники на своём общем собрании, но то, что они будут ниже, чем полная бессубсидийная ставка Московского правительства, могу гарантировать.

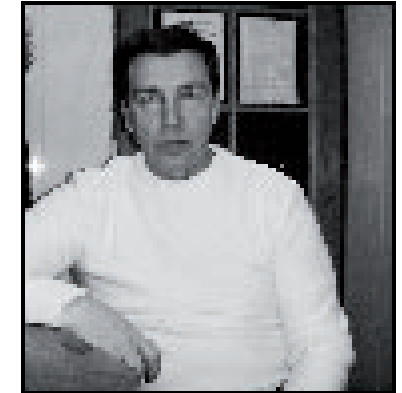
В.К.: Как - Вы планируете строить свои взаимоотношения с собственниками квартир?

С.Л.: Любая УК может работать эффективно только при условии тесного сотрудничества с собственниками. К этому обязывает и новое жилищное законодательство. Мы решили развить эту тему и предлагаем возродить институт управдомов.

В.К.: От слова «управдом» веет началом прошлого века. Ну, как не вспомнить управдома Швондера из булгаковского «Собачьего сердца», покровителя шариковых - кошачьих душегубов. Зачем нам такой управдом? А что касается бездомных кошек - району и так хватает шибек, которые сыпятся на голову главного инженера ДЕЗа И.Е. Посаднева, обвиняемого в убийении несчастных животных. Кстати, управдомы, как и Швондер, тоже будут работать на энтузиазме?

С.Л.: А другой пример: «управдом. - друг человека» из «Бриллиантовой руки» в исполнении Н. Мордюковой? Управдомами могут и должны быть наиболее активные, авторитетные и, без сомнения, честные люди,- выбранные на общем собрании из числа жителей дома. Их основная обязанность - осуществление непосредственной связи между УК и собственниками. Свои замечания жители подают управдому, и он в виде заявки уже передаёт нам. Задача УК «Городская» - качественно исполнить заказ в определённые сроки и сдать работу управдому. Управдомы имеют льготы от Московского правительства по оплате жилья. Кроме того, после соответствующего краткосрочного обучения (бесплатного, разумеется) наша компания примет их в штат на неполный рабочий день с окладом в 8-15 тыс. руб. на должность «управдом» взамен должности «техник-смотритель», обеспечит социальный пакет.

В.К.: А - в соцпакет будет входить проезд от дома до работы?



С.Л.: Конечно На лифте. Но если говорить серьезно, то причина нашего прихода именно в Жулебино - это желание опереться в своей работе на актив, созданный из числа людей, искренне заботящихся о своём районе. Не встречал ни одного московского района, где так значительна роль местного самоуправления. И если для некоторых управляющих компаний (и мы их знаем) именно это фактор стал непреодолимым препятствием, чтобы прийти в Жулебино, то для нас это - основной мотив, чтобы здесь работать. (Подробное обоснование нашей мотивации смотрите в Выборном предложении ОАО «УК «Городская» на www.uk-gorod.ni.) Не открою секрета, если скажу, что многие УК делают ставку в работе не на корректное выполнение своих обязанностей, а на некие конфиденциальные договорённости с ограниченным кругом лиц (руководством управы, псевдоактивом, председателями липовых ТСЖ). Хотел бы я посмотреть на смельчака, который решится предложить какие-либо «серые» схемы или личное вознаграждение взамен на «липу» Наталье Анатольевне Денисовой, председателю Комитета защиты прав граждан района Выхино-Жулебино.

В условиях существующего в Сфере ЖКХ-воровства мы хотим работать честно, открыто и, главное, рентабельно. Чтобы жителям 6-го микрорайона Жулебино, а именно он был выбран в качестве первоочередного объекта для нашей работы на совещании с руководством актива района 17 декабря с.г., вскоре позавидовали жители оставшихся пяти.

Поздравляю всех жителей Жулебино с наступающими новогодними праздниками и Рождеством!

На этой оптимистичной ноте мы закончили разговор с С.А. Лембиком. В следующем номере «ЖБ» Сергей Анатольевич ответит на вопросы читателей. Скорее всего, вопросов будет немало. Он обещал ответить откровенно на все. Ждем ваших писем и звонков. Напоминаем телефон редакции: 700-84-07