

Деревянная сварка, железное остекление...

> Опытнейший управленец ЖКХ рассуждает о проблемах жилищно-коммунальной сферы



РАБОТНИКОВ жилищно-коммунальной сферы, и не без веских оснований, мы довольно часто подвергаем серьезной критике.

Взгляд изнутри

И это понятно: ведь в СМИ, в том числе и в «Магнитогорский металл», большей частью поступают жалобы на скверное обслуживание со стороны управляющих компаний и поставщиков коммунальных ресурсов, на неоправданно высокие, по мнению жильцов, тарифы и непонятные многим денежные поборы, непрозрачность использования денежных средств, собранных с жильцов на обслуживание и ремонты.

Проводя журналистские расследования, стараемся представлять и позицию противоположной стороны, естественно, без стремления «войти в положение», «сгладить углы», а для более полной картины сути конфликта, максимально объективной оценки ситуации. Но эти «точные» комментарии, как правило, не дают достаточно полной картины обстоятельств, в которых приходится действовать самим жилищникам и коммунальщикам. Предлагаем «взгляд изнутри» на проблемы жилищно-коммунального обслуживания населения **директора МУП «ЖРЭУ № 4» Ларисы РЯБИЧЕНКО.**

Лариса Николаевна – опытный управленец ЖКХ, по образованию инженер промышленно-гражданского строительства, много лет возглавляла службу дистанции гражданских сооружений Магнитогорского узла ЮУЖД. В середине 90-х при передаче «железнодорожного» жилья и «соцалки» на баланс города возглавила созданное ЖРЭУ № 4 – уникальное в своем роде образование, в котором оказались сконцентрированными все мыслимые и немыслимые проблемы ЖКХ. Вот как выглядит «визитная карточка» МУП «ЖРЭУ № 4» в представлении Ларисы Рябиченко:

– У нас нет единого жилого массива, жилой фонд разбросан по всему левобережью на десятки километров. Это – поселки Железнодорожников, Брусковый, Березки, Новостройка, Самстрой, жилые дома на Куйбасе, Полях Орошения, в районе колонии ИК-18 и, наконец, наша «элита» – Соцгород. В обслуживании – 560 тысяч квадратных метров жилья, около 600 домов. Основную часть фонда составляют сборно-щитовые и каркасно-засыпные двухэтажки, немало одноэтажных «многоквартир-

ных» домов на 2, 4, 6 хозяев с прилегающими земельными участками. Большая часть домов еще довоенной постройки, причем многие возводились как временное жилье, мало чем отличающееся от барачного. И тем не менее, 600 домов – это 600 крыш, которые нужно ремонтировать. В каждой двухэтажке на восемь квартир – две лестничных клетки, которые периодически необходимо ремонтировать и убирать. На каждый квадратный метр жилой площади приходится вчетверо больше придомовой территории, нежели в компактной застройке правобережья, а тарифы на содержание и обслуживание – общегородские. Одна только обрезка деревьев – сплошная головная боль. Это даже не обрезка, а сплошной лесоповал, ведь посадки были, в основном, стихийные, по принципу «что угодно и где угодно», а за 50–70 лет все позаросло самосевом, так что тут не до санитарной обрезки, лишь бы уберечь людей, детские площадки, припаркованные машины.

Куда вы деваете наши деньги?

У нас задолженность населения по квартплате около 60 миллионов рублей при ежемесячном начислении 4 миллиона. Половина задолженности приходится на жилищные услуги. Это как бы более семи месяцев нам вообще никто ничего не платил за нашу работу. И ничего с должниками не поделаешь. Взять «знаменитую» улицу Пионерскую, 14 домов. Все квартиры – коммунальные, на три–пять хозяев. Многие не платят по 10–15 лет. Холодную воду, отопление не отключишь, горячую воду – нельзя, кто-то из квартир платит. Электричество отключать опасно, «умельцы» тут же найдутся времянку перебросить, а перекрытия деревянные, до пожара недолго. И не выселить, каждому по Жилищному кодексу нужно предоставить по 6 квадратных метров, а у должника на 12 метрах четверо живут. Только радехоньки будут, да и некуда переселять. Народу у нас проживает довольно много специфического: кого за долги же переселили с правого берега, другие, прямо говоря, пропили или потеряли свои квартиры с помощью «черных риелторов». А немало и таких, что потеряли свое жилье уже у нас, на левом берегу. Они обживают чердаки и подвалы. Умудряются и там обустроиться – и свет проводят, и воду добывают, мебель затаскивают. С ними приходится находить общий язык, воевать – себе дороже, напакастить могут – мало не покажется. Да и чердаки-подвалы под присмотром. Мы их всех знаем, некоторые даже семьи живут, с детьми, которые никогда не ходили в школу. Когда бываю на этих «объектах», в спецовочном бушлате ношу конфеты для малышей. Но иной раз слышишь, мол, тетенька, а хлебушка нет? Слезы наворачиваются.

Сказать, что наш жилой фонд сильно изношен – не сказать ничего. Большинство домов либо требуют капитального ремонта, либо подлежат сносу. В 2009 году из федерального фонда реформирования ЖКХ нам выделили 73 миллиона рублей, за счет чего удалось переселить 11 ветхих и



аварийных домов с предоставлением людям нового жилья. Появился как бы свет в конце туннеля. А в 2010 году нам дали только 6 миллионов, удалось капитально отремонтировать один дом. В многолетней очереди на снос 40 домов, но их значительно больше. Ведь как только дом официально признается ветхим и аварийным, сразу же прекращаются начисления на капремонт. А эксплуатировать, содержать такое жилье вчетверо дороже. Трубы отопления, водоснабжения изношены до такой степени, что ни хомут поставить, ни заварить – сплошная труха. В таких случаях к работе приступают «деревянные сварщики» – свищи забиваются деревянными чопиками-пробками. Массовой замены требуют электропровода, распределительные

Большинство жилых домов левобережья либо требуют капитального ремонта, либо – сноса

щитки, которые стоят по 50–60 лет, когда в быту не использовались такие энергоемкие приборы, как автоматические стиральные машины и микроволновые печи. Никак не можем искоренить воровство цветмета, проводов, кабелей – вырезают на сотни тысяч рублей. Нам пеняют, мол, у вас чердаки, подвалы не запираются. Запираются. Но человечество еще не придумало запоров от воров. «Не замечают» жильцы, к примеру, такой работы, как подготовка отопительных систем к зиме, а это – 530 элеваторных узлов, работа в подвалах и на чердаках. Содержание и ремонт подъездов, лестничных клеток осложняются тем, что многие «хозяева» относятся к местам общего пользования варварски. Есть у нас такое понятие, как «железное остекление». Это когда в подъездах по несколько раз заменяются выставленные или разбитые стекла, и мы вынуждены проемы забивать жестью.

По «нищенской» программе

Основное количество жилья люди оплачивают с понижающим ко-

эффициентом – если износ дома превышает 50 процентов. В год это минус пять миллионов рублей. Этот естественный «недобор» нам как бы компенсируют из городского бюджета по программе «Безопасные условия проживания людей», которую мы называем «нищенской». Деньги для нашего полуразрушенного жилищного фонда ничтожно малые, в год 10–12 миллионов рублей. И то их дают при условии выполнения конкретной работы. В прошлом году мы их истратили на устранение последствий пожара на улице Пионерской, 21, когда выгорели две пятикомнатные квартиры, а остальные затопило при тушении пожара.

Для левого берега должны быть целевые программы, в том числе и федеральная – по содействию реформе ЖКХ. Но условия получения денег на расселение людей из ветхого и аварийного жилья, на капитальные ремонты таковы, что большинством домов, сейчас это 85 процентов, должны управлять частные компании, товарищества собственников жилья. Но самоубийство создавать с таким изношенным жилфондом ТСЖ, а без них и частных управляющих компаний федеральных денег не дадут. Мы были вынуждены организовать ООО, под управление которого перешли отдельные дома. Но разве это – решение проблемы? Словом, в 2010 году удалось отремонтировать всего один многоквартирный дом на Кирова, 122, да и то на кровлю денег не хватило. А целенаправленно на капитальные ремонты с жильцов в год собирается всего 3–3,5 миллиона рублей – грубо говоря, на три кровли из 600, а есть еще сплошь худые трубы, ветхая электропроводка, многое другое.

Будет ли левый равен правому?

Пустопорожняя трескотня на эту тему идет уже несколько лет, периодически обостряясь перед очередными выборами в представительные органы власти. В городе вроде бы все и все понимают. И про не-

обходимость особого внимания к левому берегу, и про то, что ветхое жилье дешевле сносить, а на месте двухэтажных халуп строить действительно многоэтажные здания. И что при нынешнем финансировании желаемое и необходимейшее равенство может быть установлено лишь через десятки лет. Или – никогда. Но о реконструкции всех наших щитовых и каркасных поселков нет и следов ни в архитектурных дебрях городской администрации, ни в генплане города, в котором четко прослеживается разве что строительство новых элитных поселков «в экологически благополучных частях города». Самую горячую поддержку обещали кандидаты, ставшие на волне доверчивости людей депутатами. Но мы их видели только перед выборами. Скамейки установили, несколько детских площадок, которые, кстати, не сдали, не поставили на баланс. А как их теперь содержать? А самое главное, депутаты сразу же забыли про обещания, и их расхожий лозунг оказался пустышкой. Была с ними на собраниях, сходах. Они четко продемонстрировали знание, понимание проблем, говорили, что знают, как их решать, что это – реально. Даже я, признаться, поверила – такую искренность они изображали. Часто рядом была, кивала утвердительно. Теперь же нередко принимаю и тычки, и упреки от людей – стала вроде бы как соучастницей, обманщицей.

И еще раз повторю: левый берег заслуживает особого внимания. В том числе и его жилищно-коммунальное хозяйство, от состояния которого во многом зависит качество жизни магнитогорцев, которых негоже делить на «правобережников» и «левобережников», на «элиты» и «людей из захолустья». Левобережье – историческая часть города, с которой и начиналась Магнитка. Но для этого необходимо внятное политическое решение, подкрепленное текущими, среднесрочными и перспективными программами с соответствующим финансированием.

Записал **ЮРИЙ БАЛАБАНОВ**
ФОТО > **ДМИТРИЙ РУХМАЛЕВ**

> Для левого берега должны быть целевые программы, в том числе и федеральные