

УПРАВЛЯТЬ

НАСТАЛ ВАШ СРОК, ПЛЕСЕНЬ И ГРИБОК

Настоящая напасть - сырость, которая завелась в стенах. Сколько ни суши, грибок и плесень проступают вновь и вновь, жители от них стоном стонут. Впрочем, и на эту беду есть управа.

Еще в 70-х годах прошлого века была разработана технология микроволнового осушения стен зданий. Правда, тогда это было сооружение из набора тяжелого и громоздкого оборудования. Сегодня появилась иная элементная и электронная база, так что генератор микроволнового излучения тянет не больше 18 килограммов, что вполне по силам среднеразвитому физически работнику. Причем появились разнообразные модели для выполнения различных задач, в том числе и со встроенной антенной.

Система управления использует эффект сверхвысоких частот - по этому принципу, кстати, работают наши кухонные микроволновки. Перед началом работ необходимо сделать гидроизоляцию здания и только тогда приступать к реставрации. Для этого в стене высверливают ряд отверстий. После чего с помощью прутковых антенн, помещаемых в них, направляют микроволновую энергию. Эффект наступает в течение считанных минут - вместо часов, как при использовании традиционных методов. По окончании нагрева фрагмента стены в отверстия подаются растворы препаратов кремния или силиконовые, которые образуют гидроизоляцию. Плесени и грибок - конец.

И опять-таки специалисты «Панцера» готовы в сентябре-октябре провести демонстрацию эксперимента для активистов жилищных общественных объединений, а весной, когда поднимутся грунтовые воды, пригласить их вновь - проконтролировать эффективность и качество выполненных работ.

А КАК ТАМ, У ПИТЕРСКИХ?

С особым интересом участники семинара слушали выступление коллеги - Марины Акимовой, возглавляющей Ассоциацию общественных советов самоуправления Санкт-Петербурга. Опыт соседей всегда интересен, тем более что ассоциация объединяет свыше 500 ТСЖ, ЖСК, жилтовариществ и территориальных общин.

Петербургские в последнее десятилетие времени не теряли - создали мощную информационную базу, выпускают информативные бюллетени, книги в помощь председателям ТСЖ и бухгалтерам, проводят юридические консультации. Организовали курс обучения председателей товариществ. Добились того, что дотации напрямую поступают на расчетные счета самоуправленческих организаций, так что никто эти денежки не может снять с их счета безакцептно. Сами - за небольшую плату - проводят аудит. Добились того, что приборы учета воды и тепла устанавливают за счет государства. Руководители ТСЖ принимают эти приборы пристрастно. Провели семинар с участием специалистов. Научились с помощью судов укрощать злостных неплательщиков.

Впрочем, проблем у наших питерских друзей тоже хватает, причем во многом они схожи с московскими. Идет постоянная борьба с монополистами - поставщиками ресурсов, с чиновниками, всячески тормозящими регистрацию ТСЖ и кондоминиумов и т. д. Но главное, участники семинара поняли: они не одиноки в борьбе за становление общественного территориального самоуправления.

ется электронная база по малым предприятиям в сфере ЖКХ Москвы. Проводится их инвентаризация: недобросовестных участников рынка отдают от хорошо себя зарекомендовавших.

Известно, что выбор способа управления кондоминиумом зависит от наличия и доходности объектов. Поэтому часто сегодня приходится слышать от ряда товариществ: будь у нас нежилые помещения, мы могли бы успешно управлять своим жилищным фондом. Но искусство управления недвижимостью как раз и заключается в максимально эффективном использовании всех материальных и нематериальных ресурсов комплекса недвижимого имущества. Можно, например, использовать как рекламное пространство крышу дома или торцевую стену. Можно установить на крыше на договорной основе ретрансляторы сотовых телефонных компаний. Можно, наконец, изучив способности и возможности членов товарищества, заняться предоставлением дополнительных услуг жителям своего и окружающих домов. Одним словом, кто ищет, тот всегда найдет...

ВИХРЕМ ПО МОСЭНЕРГО

Источниками дополнительного дохода, направленного на обслуживание жилищного фонда, могут стать приборы учета потребляемых энергоресурсов и новые технологии в сфере ЖКХ. На семинаре такие технологии были продемонстрированы. Например, специалисты НПП «Альтернативные технологии энергетического комплекса» разработали вихревые теплогенераторы, позволяющие отказаться от услуг монополиста, поставляющего теплоноситель в жилые и нежилые помещения. Результаты расчетов показали, что коэффициент экономической эффективности от внедрения этих генераторов составил от 1,6 до 7,5 - речь идет об отношении нынешних затрат на тепло к затратам после внедрения нового оборудования. Срок окупаемости от 1,1 до 1,4 года. Через три года оборудование переходит в собственность жителей, которые начинают платить за тепло и горячую воду в 10 раз меньше, чем те, кто пользуется услугами Мосэнерго.

Цифры, конечно, ошеломляющие, поэтому участники семинара заборолли вопросы представителя «Альтернативных технологий» Александра Бжезинского: их интересовала стоимость установки, гарантии, способы обслуживания и многое другое.

Как образно выразилась заместитель руководителя центра Ирина Шрамко, «вместо надоевшей колбасы за 2.20 из одного магазина, который называется Мосэнерго, нам предлагают новый источник энергии». Заманчиво. Выгодно. Но, с другой стороны, страшно - потому что нигде не опробовано.

И решено было опробовать. Эксперимент на себе решилось провести некоммерческое партнерство «Управдом». Представители же товариществ будут активными наблюдателями. В случае если расчеты создателей чудо-генератора - а это еще недавно глубоко засекреченные ученые из знаменитого Средмаша - подтвердятся на практике, новинку начнут внедрять, и первыми это сделают, естественно, товарищества, стремящиеся сэкономить деньги на всем. Когда новая технология придет в муниципальные дома, не возьмется сказать никто: муниципальные структуры более консервативны, к тому же там, как уже было сказано, безраздельно господствует монополист...

АРЕНДА СО СТРАННОСТЯМИ

Откуда брать деньги - самая больная тема для всех. Поэтому не меньший интерес участников семинара вызвала еще одна новая технология, но уже в области финансирования. Познакомил с ней заместитель генерального директора ЗАО «Гознак-лизинг» Виктор Власюк.

Виктор Викторович не стал вдаваться в содержание слова «лизинг», предполагая, что представители ТСЖ хорошо знакомы с этим экономическим термином. Мы же в свою очередь должны дать, пусть краткое, пояснение: о чем речь. Лизинг можно определить как «неарендное содержание в арендной форме» или как «неарендные экономические отношения, оформленные договором аренды». То есть по форме договора лизинг - отношения арендные, поскольку оформляются договором аренды, но по экономическому содержанию - отношения купли-продажи и кредита.

Власюк предложил пользоваться лизингом для оснащения ТСЖ современными технологиями. Для примера использовал вышеназванный генератор. Скажем, захотел некий ТСЖ его приобрести. Реализовать желание можно несколькими способами. Купить - для этого нужно собрать деньги с жильцов, а это не всегда возможно, особенно в случаях, когда цена приобретения высока. Есть еще один вид покупки - с рассрочкой платежа. Но деньги сегодня в цене, поэтому не все фирмы идут на такую сделку. Да и невыгодно это покупателю: цена оборудования повышается. Можно использовать заемные средства. Но получить деньги в банке сегодня чрезвычайно сложно.

Выручает лизинг. Лизинговая компания берет на себя все вопросы, связанные с приобретением оборудования. Оборудование поставляется сразу. На долю ТСЖ выпадает лишь выплата лизинговых платежей.

Лизинг дает целый ряд преимуществ: ускоренную амортизацию, при этом лизинговые платежи будут отнесены на себестоимость при учете этого оборудования, что в свою очередь означает экономию на при-

фессионально подготовленные, выступили своего рода агентами риэлторских компаний - помогли решить проблему расселения коммуналок. А потом организовали у себя в партнерстве свой риэлторский отдел, стали зарабатывать деньги на содержание и ремонт домов, на благоустройство дворов.

Вскоре поняли, что нельзя быть только контролерами при проведении ремонтов - предложили новую услугу: согласование проектов переустройства квартир, приглашали для этого квалифицированных специалистов. Платная услуга позволила пополнить кошелек объединения. Сюда стали обращаться представители ТСЖ и других организаций, чтобы им подобрали надежную управленческую компанию. Словом, заработать деньги можно, главное - наладить грамотный и умелый менеджмент.

ИДЕМ НА ТАРАН!

В работе семинара приняли участие специалисты рижской фирмы «Панцера», которая активно действует не только на прибалтийском, но и на всероссийском рынке услуг. Как рассказал руководитель

внутренний изолятор не позволяет вести нормальную эксплуатацию сетей. Специалисты фирмы разработали новую технологию по их очистке. К системе подключаются специальные приборы и по столбу воды наносится короткий, жесткий удар - импульс, который, проходя по отложениям, разрушает механические связи. Затем осадок удаляется. Этот пневмогидравлический таран чрезвычайно эффективен и экономичен. Скажем в четырехподъездной хрущобе приведение в норму десяти радиаторов обходится примерно в семь тысяч рублей.

Кстати, такие эксперименты уже проведены и в Москве, в частности, в районе Преображенский. Один из них состоялся также по инициативе некоммерческого партнерства жилищных объединений и граждан за сохранение и улучшение жилища «Управдом».

Конечно, специалисты «Панцера» понимают, что пневмогидроудар - не панацея от всех бед. К нормализации работы тепловых сетей надо подходить комплексно, с предварительным и последующим анализом работ. Мало того, к этому делу необходимо привлекать и другие предприятия, занима-



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

были организации. В стоимость лизингового платежа входят и все затраты, связанные с обслуживанием оборудования в период его действия, страхования оборудования.

Виктора Викторовича тут же засыпали вопросами - новинка заинтересовала представителей ТСЖ...

МОЗГОВАЯ АТАКА

Но вопрос о деньгах на этом закрыт не был.

Положение не безнадежное, заявила Евгения Юнисова, председатель некоммерческого партнерства «Управдом». И рассказала историю своего дома в Трехпрудном переулке, построенного еще в начале прошлого века. Городские власти остро поставили проблему отселения жителей, чтобы заняться реконструкцией. Было это в 1991 году. Жители резко воспротивились этому, да так, что впоследствии решение было отменено. Тогда чиновники умыли руки: денег на ремонт обветшавших домов нет, квартиры у вас в основном коммунальные, вот и крутитесь как знаете.

Тогда жильцы задумались как заработать деньги, если, казалось бы, никаких возможностей для этого нет. Нежилых помещений под аренду нет. Сделали ставку на человеческий потенциал, на таланты и связи жителей. Устроили своего рода «мозговой штурм»: кто что может, кто на что способен? Появились идеи. Скажем, объединились несколько домов, и договоры заключили не на вывоз мусора, а на сбор твердых бытовых отходов - в Москве уже появились коммерческие фирмы, которые хотели бы разместить свои опорные пункты и взять затраты по вывозу ТБО на себя.

Нашли и еще одну возможность - оказание риэлторских услуг. Отыскались люди,

«Панцера» Евгений Канонир, чуть более шести лет назад была подготовлена концепция работ по реставрации старых зданий. При этом опиралась она на разработки Академии коммунального хозяйства им. Памфилова, Варшавского университета и Рижского технического университета.

Особенно сложно восстанавливать сети отопления. Радиаторы в них забиты окислами двухвалентного железа почти доверху, поэтому работают неэффективно. Этот

ющиеся химической и электроимпульсной очисткой систем. Комбинированные технологии гарантируют качество, экономически выгодны и безопасны.

Евгений Канонир предложил участникам семинара провести с их участием эксперимент на одном из домов постройки 60-х годов, чтобы они сами могли убедиться в эффективности этого метода, в гарантиях качества. Такой наглядный урок можно было бы провести уже в августе-сентябре этого года.

ПОСЛЕСЛОВИЕ К СЕМИНАРУ

Петр АКСЕНОВ,

первый заместитель мэра в правительстве г. Москвы, руководитель комплекса городского хозяйства:

- Появление новых технологий в жилищно-коммунальном хозяйстве - знаковое явление, свидетельствующее о том, что городское хозяйство становится одной из ведущих отраслей отечественной экономики, привлекая к себе все большее внимание предпринимателей, финансистов, ученых, технических специалистов.

Технологические новшества, о которых узнали участники семинара, требуют серьезной проверки на практике. Если они хорошо зарекомендуют себя, их можно будет внедрять широко и повсеместно. Скажем, микроволновое осушение стен, позволяющее избавиться от грибка и плесени, можно было бы использовать не только в жилых и производственных зданиях, но и для просушки сводов и стен транспортных тоннелей.

Городские власти и сейчас прочищают отопительные системы, но, к сожалению, не в массовом порядке - приходится учиться бюджетные ресурсы. Очистку систем производят по итогам опрессовки, пробных топок, наполнения водой, словом, там, где есть непрогревы. Работники коммунальных служб эти системы промывают, продвигают с помощью различных методов, в том числе и с применением пневмогидравлического импульса, химических и электрических способов очистки.

Производство тепловой и электрической энергии является сегодня приоритетным в работе правительства Москвы. В этом на-

правлении целенаправленно и последовательно действуют мэры Ю.М. Лужков, комплекс городского хозяйства и управление топливно-энергетического хозяйства. Свидетельством этой заботы является, например, то, что на трех районных тепловых станциях, которые раньше вырабатывали только тепловую энергию и горячую воду, была произведена реконструкция, установлены генераторы, и теперь станции вырабатывают электроэнергию для своих нужд. На Алтуфьевском мусоросжигающем заводе 6-мегаттный генератор тепловую энергию, получаемую от сжигания мусора, преобразует в электрическую. Таким образом предприятие не только обеспечивает себя электроэнергией, но и продает ее излишки Мосэнерго. На Рудневском мусоросжигающем заводе вводятся в действие две турбины, каждая мощностью по 6 мегаватт. В результате электричества хватит не только для функционирования завода - его избыток планируется направлять торгово-оптовому центру, который возводится неподалеку. Кроме того, около поселка Внуково предусматривается строительство газотурбинных установок общей мощностью 140 мегаватт. Рядом с Внуковым Мосэнерго предполагало возвести районную тепловую станцию. Однако теперь, возможно, ее строительства и не потребуются. Сейчас этот вариант просчитывается - мощности в 140 мегаватт хватит для снабжения энергией населенных пунктов Внуково, Солнцево и Перedelкино.

Словом, новые технологии - это существенная составляющая реформы ЖКХ. И показательно, что участники органов жилищного самоуправления так живо интересуются ими - люди, обретшие самостоятельность в управлении своими домами, своей собственностью, намерены хозяйствовать эффективно и экономично.