

ДОМ НЕ КОРАБЛЬ,



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Международная выставка «Доркомэкспо-2004» благодаря состоявшимся в ее рамках конференциям и круглым столам специалистов стран СНГ и дальнего зарубежья не стала разовой акцией, поскольку показала не только новые технологические ориентиры для отрасли, но и наметила долгосрочную стратегию в проведении жилищно-коммунальной реформы, выявила острые проблемы, которые тормозят реформирование ЖКХ.

Одна из таких конференций была посвящена управлению жилищным фондом и оплате жилья, жилищно-коммунальных услуг гражданами. Тема злободневная не только для специалистов ЖКХ, но и для каждого без исключения москвича.

Дом не корабль - он, как говорят моряки, стоит на «мертвом якорю». Но управлять им все равно необходимо, иначе он наткнется на житейские рифы и развалится. Кому стоять у штурвала? Как оплачивать проезд жителям-пассажирам? И можно ли их считать праздными туристами - ведь, по сути дела, нынче они становятся действующей командой дома-корабля.

ЕСЛИ У ДОМА ПОЕХАЛА КРЫША

Для начала участники конференции углубились в коренные вопросы: чем же мы управляем или по крайней мере собираемся управлять? Каково состояние жилищного фонда, который рано или поздно примем в управление?

Долгие десятилетия в отрасли ЖКХ проповедовалась идеология плано-предупредительных ремонтов. Четко предписывалось: кровля ремонтируется через 5 - 7 - 10 лет - в зависимости от покрытия, конопатятся стыки, меняется инженерно-техническое оборудование - тоже через точные промежутки времени. Надо сказать, у такой системы были свои достоинства - она максимально сокращала недоремонты в жилищном фонде, позволяла хоть как-то регулировать остаточный ресурс домовых конструкций. К сожалению, эта система была строго ориентирована на плановую экономику. С переходом к рынку она затрещала по швам.

- Сегодня мы живем в другой стране, в других экономических условиях, - сказал Александр Стражинов, начальник Госжилинспекции столицы. - Теперь никто не может заставить хозяина ремонтировать крышу, если она не течет. Современная экономика и дефицит финансов потребовали выработки принципиально новой стратегии содержания и ремонта жилищного фонда - с учетом эксплуатационного ресурса тех или иных конструкций. Преж-

де чем ставить дом на ремонт, необходимо знать техническое состояние и отдельных элементов, и всего здания в целом. Для этого потребовалось создать систему наблюдения, провести мониторинг конструкций домов, позволяющий регулировать финансовое обеспечение содержания и ремонта жилищного фонда.

В Москве такую систему начали строить в 1995 году. Шли к этому поэтапно. Для начала московским законом было предписано: каждое здание в городе должно быть обследовано один раз в 5 лет. Эту работу поручили Мосжилинспекции как инициатору реализации стратегии капитального ремонта в городе. Сформировали детальную программу, разработали соответствующую методологию. Были также установлены четкие критерии оценки технического состояния тех или иных элементов зданий, сформулированы требования к остаточному эксплуатационному ресурсу.

Установили пять основных категорий состояния домов. Удовлетворительно - когда основные несущие конструкции пригодны к эксплуатации, разве что отдельные элементы, не влияющие на безопасность проживания, требуют текущего или капитального ремонта. Частично неудовлетворительно, означающее, что несколько конструкций или систем нуждаются в капитальном ремонте. Оценка «неуд» означает, что значительное число основных элементов требует замены. Аварийным счита-

ется состояние, когда несущие конструкции достигли такого износа, что требуется их срочный капитальный ремонт. И наконец, ветхое состояние, когда износ здания, по нормам амортизации, превышает 60 процентов. Тут уже надо планировать его снос.

Такое четкое деление позволило выстроить реально действующую систему мониторинга. Сегодня в базу данных занесен весь жилищный фонд города, независимо от ведомственной принадлежности и форм собственности. А ведь это свыше 30 тыс. строений.

Как используется эта информация? На ее основе планируется капитальный ремонт на нынешний и последующий годы, ремонтируется только то, что необходимо. Владальцы домов - будь то ДЕЗ, ТСЖ и ЖСК или управляющие компании, которые пользуются финансовой поддержкой города, по согласованию с Госжилинспекцией могут включать в титульные списки конструкции и элементы, подлежащие капитальному ремонту или замене.

Сегодня мы переходим к цивилизованному рынку, хотя жители все еще

не ощущают себя полными хозяевами своего дома. Да и организация конкурсов и тендеров среди подрядных организаций оставляет желать лучшего. Но поскольку на капитальный ремонт расходуются по-прежнему бюджетные средства, мониторинг заставляет рационально расходовать финансы. Во всяком случае до тех пор, пока не поменяется психология собственников. В дальнейшем же мониторинг позволит перейти к дифференцированным ценам в различных домах - в зависимости от их технического состояния.

ХОЗЯИН ДАЛЕКО НЕ БАРИН

Если с приведением в порядок жилищного фонда хоть что-то ясно, то с управлением полная неопределенность. Вокруг управления жилфондом существует пока некое броуновское движение - хаотическое смешение диктата ДЕЗов, попыток самостоятельных ТСЖ взять руководство домами на себя или передать его управляющим коммерческим компаниям.

Однако для начала - о наиболее удачных шагах реформы ЖКХ, которая хотя и медленно, но все-таки движется. Ирина Шрамко, первый заместитель руководителя центра реформы ЖКХ г. Москвы, привела реестр свершенного. В Москве реформа идет с 1992 года. Столица за это время стала своего рода полигоном по отработке и испытанию механизмов реформирования ЖКХ.

- Эти годы, - сказала Ирина Павлова, - многому нас научили, многое удалось сделать. Сейчас мы подошли к завершающей стадии реформы, когда создание конкурентной среды и внедрение рыночной среды становится реальностью. Этому способствовало совершенствование жилищного законодательства, в которое - с учетом выстраданного опыта - год за годом вносились поправки. Создается и нормативная база для активной деятельности ТСЖ, что служит основой для развития жилищного движения москвичей. Существуют уже целые ассоциации товариществ собственников жилья и других жилищных объединений.

СПАСАТЕЛЬНЫЙ КРУГ ДЛЯ КОММУНАЛКИ

Прорыв, ускорение, стратегия - такие слова звучали с трибуны пленарного заседания конференции «Финансово-экономический и технологический аспекты развития ЖКХ», состоявшейся в рамках выставки «Доркомэкспо - 2004» и празднования 355-летия коммунальной отрасли России.

Не секрет, что жилищно-коммунальная реформа реализуется с большими трудностями, а объем нерешенных проблем накапливается год от года. Один из показателей этого неблагополучия - лавина ЧП, аварий, катастроф, едва не парализовавшая зимой нормальную жизнь во многих российских городах от Калининграда до Владивостока. Давно понятно, что мириться с существующим положением нельзя. Ключевым словом для решения проблем отрасли является «модернизация», то есть обновление всей инфраструктуры - трубопроводов, коллекторов, линий связи и электропередачи, оборудования ЦТП, котельных. За этими планами - колоссальные деньги, которых в бюджете страны нет. Поэтому и решено начать ширококомасштабную кампанию по привлечению частного капитала в отрасль, передачу в аренду или собственность объектов, содержание которых не по карману ни региональным, ни федеральному бюджетам. Словом, до ЖКХ докатилась волна акционирования...

С другой стороны, решено перейти на оплату коммунальных услуг по факту, то есть по реальной их стоимости. Эта дополнительная финансовая нагрузка ляжет на плечи граждан уже в 2005 году. Ранее

переход отрасли на самофинансирование планировалось осуществить к 2007 - 2008 годам.

Столь крутой реформаторский вираж в ЖКХ совпал с успешным завершением переговоров о вступлении России в ВТО. Одно из условий вхождения нашей страны во Всемирную торговую организацию - постепенное повышение российских тарифов на энергоносители до мирового уровня, что неизбежно приведет и к росту цен на коммунальные услуги. Защитным барьером от обвального роста коммунальных тарифов могла бы стать общероссийская программа энергосбережения, которую начали реализовывать еще в 1996 году и которая, за исключением Москвы и еще нескольких городов, фактически провалена...

ЖКХ ДОЛЖНО БЫТЬ ЭФФЕКТИВНЫМ

Сегодня одной из основных задач реформы ЖКХ является скорейшее внедрение ресурсо- и энергосберегающих технологий в отрасль. На это обратил внимание в своем выступлении заместитель руководителя департамента строительства и ЖКХ Министерства промышленности и энергетики Александр Дронов. Очень важно, чтобы новые технологии, оснащение жилого сектора приборами учета позволили россиянам экономно расходовать ресурсы и, следовательно, меньше платить за услуги коммунальщиков. Рост тарифов обгоняет увеличение доходов жителей, и число граждан, обратившихся за получением субсидий, выросло с 11,3 до 15 процентов. По его мнению, чтобы развернуть систему социальной защиты в полной мере, необходим перевод субсидий на персонализированные социальные счета - это позволит избежать уравниловки, и дотироваться будут не квадратные метры, гигакалории или коммунальные предприятия, а конкретные граждане, которые заплатят коммунальщикам за реально потребленный ресурс. Сегодня деньги

льготников поступают различным коммунальным службам, и процесс экономии расходов, затрат на содержание жилого фонда, производство энергоресурсов движется медленными темпами. Когда же льготник будет сам расплачиваться с поставщиками, это неизбежно приведет к экономии, более эффективной работе. Предусмотрен и перерасчет сумм платежей, если услуга была некачественной или предоставлена не полностью. Соответствующие нормативные документы уже подготовлены и находятся в стадии согласования.

Управление жилищным фондом должно перейти из рук чиновников и работников ДЕЗов в руки управляющих компаний, по преимуществу частных, которые будут заинтересованы во внедрении ресурсосберегающих технологий. Сэкономленный ресурс (энергия, тепло, вода) - это, по сути, сэкономленные деньги, которые позволят повысить доходность бизнеса в коммунальной сфере. Модернизация отрасли, активное привлечение частного капитала невозможно, по мнению федеральных властей, без перехода к 100-процентной оплате коммунальных услуг уже в 2005 году. Соответствующее постановление российского правительства уже готовится.

ГОВОРИМ: РЕФОРМА, ПОДРАЗУМЕВАЕМ - РЫНОК

За последние годы, по мнению заместителя руководителя департамента строительства и ЖКХ Министра промышленности и энергетики Владимира Талалыкина, в коммунальной сфере сложились рыночные отношения. Конкуренция, тендеры свидетельствуют о том, что и в этой сфере, казалось бы, малодоходной, существует конкурентная среда. Определенный интерес проявляет к ЖКХ и малый бизнес. Однако крупный инвестор пока не стремится на коммунальный рынок, да и банковский капитал не очень-то желает участвовать в процессе модернизации отрас-

ли. Но без частной инициативы реформа вперед не двинется. Стратегия следующего ее этапа, следующей «пятилетки» - 2005 - 2010 годов состоит именно в том, чтобы на смену управленцу - чиновнику и госслужащему в ЖКХ пришел управленец-коммерсант, управленец-менеджер. Многие оппоненты утверждают, что это в принципе невозможно. Но, как выразился один из выступавших, нефть иссякнет в недалеком будущем, а фекальные стоки - никогда. Поэтому вхождение в коммунальный бизнес сегодня - дело очень перспективное.

Сегодня жилищно-коммунальный комплекс превращается, по сути, в огромный резервуар для капитальных вложений. Ведь ЖКХ сегодня - это десятки тысяч предприятий; 4,3 миллиона работников. Вклад коммунальщиков в ВВП (валовой внутренний продукт) - около 6 процентов. Ежедневно отрасль предоставляет услуги на сумму 2 миллиарда рублей. Общая стоимость произведенных товаров и услуг за год оценивается в 877 миллиардов рублей. При этом ежегодный прирост объема работ составляет 25 - 27 процентов. Казалось бы, очень обнадеживающая статистика. Но...

Сегодня расходы отрасли превышают доходы. Коммунальщики сидят на игле дотаций. И это положение в ближайшее время надо радикально менять. Как это сделать, если учесть, что разрыв между расходами и доходами коммунальщиков составил в 2003 году около 72 миллиардов рублей? В этих условиях неизбежны и рост тарифов, и сохранение на какое-то время дотаций отрасли из бюджетов всех уровней.

И тем не менее для инвесторов, для частного капитала в развитии коммунального сектора российской экономики есть немало обнадеживающих симптомов. В 2003 году доходы росли быстрее, чем расходы. Доходная часть «коммунального бюджета» увеличилась на 15 процентов, а расходная - на 14. Во многом это обусловлено тем, что население