

продукта. И если мы ее не уменьшим, то не сможем конкурировать на мировом рынке. В Финляндии и других странах, находящихся в одинаковых с нами климатических поясах, расходы энергоресурсов на производство аналогичных товаров или на отопление одного квадратного метра жилой площади в два-три раза меньше. То есть после

вступления в ВТО мы окажемся неконкурентоспособными со всеми вытекающими отсюда последствиями. Можно ввести строжайший режим экономии и фактически остановить рост производства. К этому, как ни парадоксально, нас подталкивает тарифная политика РАО ЕЭС. Но не лучше ли научиться ценить научный, интеллектуальный потенциал - открытия и изобретения, имеющиеся в России и позволяющие преодолеть перерасход электроэнергии.

В Москве, по мнению Олега Чернышева, имеются необходимые механизмы по решению проблемы энергосбережения. Основная задача - информационная: руководители всех уровней власти, бизнес-сообщество, жители столицы должны знать, что дела-

тся в этом направлении, и что еще необходимо сделать. Нужны консолидированные усилия всего общества.

О законодательном оформлении российской городской энергетической программы рассказал руководитель Межрегионального центра энергосбережения, один из авторов столичного закона об

этом сократить экспорт нашего топливно-энергетического сектора экономики и даже начать покупать энергоресурсы за рубежом. Конечно, подобный сценарий недопустим. Гораздо выгоднее экономить энергоресурсы, чем наращивать их производство. Для экономии 1 киловатта электроэнергии нужно затратить в 4-6 меньше средств, чем для его производства. Не нужно строить электростанции, генерирующие мощности. Но понимают ли это в РАО ЕЭС, других наших энергетических компаниях? Спорный вопрос. Им, видимо, выгоднее продавать больше энергоресурсов, чем их экономить.

Стимулировать процесс энергосбережения должна федеральная целевая программа «Энергоэффективная экономика». Она рассчитана на перспективу до 2010 года. В соответствии с ней должны быть приняты аналогичные программы во всех субъектах Российской Федерации, в частности в Москве.

Согласно программе бюджетные деньги, направляемые на решение проблемы энергоэффективности, не должны распыляться по разным ОАО, ЗАО, ООО. Они должны тратиться в госсекторе: здравоохранении, образовании, муниципальном жилом секторе. Именно здесь потери энергоресурсов наиболее ощутимы. На одном из заседаний Мосгордумы председатель комиссии по экономической политике Ирина Рукина поддержала идею консолидации бюджетных средств в одном целевом фонде Москвы, чтобы деньги расходовались там, где в них более всего нуждаются.

Важнейшим принципом программы энергосбережения в Москве является самокупаемость. Каждый рубль, вложенный в решение проблемы энергоэффективности Москвы должен вернуться с прибылью. Ни в одном из регионов России нет и намека на самокупаемость.

За счет чего это достигается? Программа составлена таким образом, чтобы после внедрения энергосберегающих технологий закупки энергоресурсов сокращались - в каждой конкретной школе, больнице и других бюджетных учреждениях. Если 5 процентов от всех средств, расходующихся в бюджетной сфере столицы, выделять на энергосберегающую технику и технологии, то снижение потребления энергоресурсов составит 2,5-3 процента ежегодно. Программа по энергосбережению должна окупиться в течение 4-5 лет - оптимальный срок, дающий экономии 10-15 процентов. При этом экономятся не только энергоресурсы, но и бюджетные средства.

Другой принцип, характерный для энергосбережения по-московски - опора на внебюджетные источники финансирования. В Федеральной бюджетной программе обозначен и объем внебюджетного финансирования - 81 процент. Резонанс вопрос: «Как заинтересовать инвестора?» Сэкономленные энергоресурсы и деньги должны перейти в его собственность. Чем больше сэкономил, тем больше заработал. Энергосбережение - на 95 процентов инвести-

онный процесс. Нельзя получить результат, не вложив в решение проблемы ни рубля. К сожалению, не все это понимают.

## РУБИЛЬНИК КАК СРЕДСТВО НАЦИОНАЛЬНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

В обществе уже складывается понимание, что энергоснабжение Москвы, да и всей России - важный фактор национальной безопасности. Мы не должны закрывать глаза на те риски, которые существуют в энергетической системе. Аварии, отключения, сбои в подаче электричества и тепла влияют не только на ритм хозяйственной жизни, но и отражаются на самочувствии граждан. Об этом размышлял профессор кафедры национальной безопасности Российской академии государственной службы при Президенте России Сергей Харченко.

Во-первых, по его мнению, нужна государственная стратегия в этой области. Никакая коммерческая структура, в том числе и крупнейшая энергетическая монополия не имеет права навязывать свои правила игры региону или всему государству. Нужна стратегия управления рисками в энергетике. Мировой опыт последних двадцати лет показал: чем больше энергоёмкость производства, тем больше с этим связано рисков, аварий, катастроф. В Евросоюзе принято немало законов об управлении рисками в энергонасыщенных производствах, связанных с добычей угля, производством тепловой энергии, переработкой отходов топлива атомных электростанций, и так далее.

К сожалению, у нас нет аналитиков, специалистов, способных осмыслить эти проблемы и предложить серьезные решения - их у нас нигде не готовят, не обучают. Происходит это потому, что стратегия для многих из нас - категория философская. На Западе отношение к стратегическому планированию другое. Там все рассчитано: цели, этапы реализации, затраты, риски, конечный результат. Пора бы и нам научиться оценивать принятые решения.

Все эти проблемы остаются нерешенными. Поэтому от поступков людей, стоящих у руля РАО ЕЭС зависит очень многое. Повлиять на их поведение трудно. Парадокс: иной раз интересы монополии могут разойтись с интересами государства, последнее может быть причиной ущерба, а монополист спокойно умоет руки. Веерные отключения, неисправные теплотрассы... Страдают все, кроме виновников этих событий. Можно, конечно, экономить, сидеть на голодном пайке, но при этом пора определиться в главном: что важнее - интерес народа и государства или монополии? Без четкой стратегии развития энергетики мы рискуем оказаться в тупике. Конечно, мы понимаем, что важнее, но сделать ничего не можем, поскольку рубильник в руках монополиста. И он продолжает диктовать обществу свои условия...

**Александр АСТАФЬЕВ**

# ОТ ЧУБАЙСА



Москва экономит энергоресурсы. Для этого нужны надежные счетчики.

ФОТО ЮРИЯ СТРЮКОВА

необходимые механизмы по решению проблемы энергосбережения. Основная задача - информационная: руководители всех уровней власти, бизнес-сообщество, жители столицы должны знать, что дела-

энергосбережению Валерий Васильев. Он привел малоизвестный факт: уже введены нормы по ограничению потребления газа в России, и со временем они будут все более и более жесткими. Это свидетельствует о том, что дефицит энергоресурсов в нашей богатейшей стране есть. И при росте ВВП 6-8 процентов в год мы рано или поздно окажемся на пороге энергетического кризиса. Поэтому перед Россией в целом, и перед Москвой в частности, стоит задача увеличения роста производства за счет экономии энергоресурсов. По расчетам эксперта, резервы экономии тепла, электричества, газа оцениваются примерно в 45 процентов от всего объема их производства. Если мы не решим проблему энергоэффективности, то придет-

# ХОЗЯИНОМ?

этом налоговая инспекция - регистратор - не обязана проверять, насколько передаваемые им учредительные документы удовлетворяют требованию закона о ТСЖ. Что получилось? Стала создаваться случайные, нелегитимные товарищества, цели которых могут быть самые разные - только не благополучие дома. Известен пример, когда муж и жена, имея на одной лестничной клетке две квартиры, объявили о создании ТСЖ, а потом потребовали, чтобы им передали дом в управление! Есть немало случаев, когда в одном и том же доме, но в разных его подъездах создаются свои товарищества, и все они претендуют на то, чтобы диктовать свои условия жильцам. Московские суды сейчас завалены такими делами. Мы предлагаем вернуться к прежней практике - к Регистрационной палате.

**Сущестующая система ЖКХ не приемлет, выталкивает самоуправляемые жилищные структуры. Ведь если в эту систему придут граждане и как плательщики потребуют отчета в расходах на ЖКУ, нужна перестройка всей структуры жилищно-коммунального хозяйства. Не всем это нравится. А в результате жильцы оказываются беззащитны перед диктатом дирекции. Но местная власть на помощь им не приходит. Нередко можно услышать: «Разбирайтесь сами»...**

Право требовать отчета у дирекции, правда, не у всех домов, а там, где созданы кондоминиумы, есть и сейчас. Но на местах ДЕЗы его саботируют. При этом ни префектуры, ни районные управы сделать с ними ничего не могут. В то же время в проекте Жилищного кодекса плохо про-

писаны положения, относящиеся к контрольным функциям местной власти в вопросах эксплуатации и содержания жилья. Вся ответственность возложена на граждан - они-де должны выбирать управляющую компанию, проверять их и т.д. Но не много ли мы требуем от людей, которые не всегда сведущи в вопросах ЖКХ? И если бессильна управа, что могут сделать граждане? Так вот, пункт об ответственности управляющих компаний перед местной властью мы и предлагаем включить в законопроект. Они должны быть подотчетны территориальным районным управам, пусть даже городской доли в доме нет, все там собственники. Они, управы, должны выбирать по конкурсу обслуживающие организации, контролировать их работу. И в данном случае - отмену особо - речь идет не только о жилищных объединениях, но любых домах. Защищать нужно всех жильцов.

**В вашем законопроекте есть слово «некоммерческие». Между тем к жилищным объединениям все еще относятся как к частным организациям, дискриминируют их. Будут ли здесь какие-то изменения?**

Закон «Об основах федеральной жилищной политики» предусматривал налоговые льготы для организаций, работающих в жилищно-коммунальной сфере. Но с выходом Налогового кодекса ТСЖ и ЖКС их лишились, и теперь на равных с коммерческими структурами они отчисляют деньги в бюджет. В результате граждане, оплачивая жилищно-коммунальные услуги, тратятся еще и на налоги обслуживающей организации, поскольку их также

включают в смету затрат. В результате - недофинансирование ЖКХ, что приводит к ветшанию домов. Разумно было бы ослабить налоговое бремя для организаций, обслуживающих дома, включая ТСЖ и ЖКС.

Такая же ситуация во взаимоотношениях ресурсных и подрядных организаций с жилищными объединениями: нередко не соблюдаются требования в части установления единых цен и тарифов на услуги для ТСЖ. Они - в сравнении с муниципальными домами - повышаются в десятки, а то и сотни раз. «Вы не жильцы, вы коммерсанты!» Абсурд. По сути на рынке ЖКХ не созданы одинаковые условия финансово-хозяйственной деятельности для всех субъектов рынка: ДЕЗ, ТСЖ или любой иной альтернативной организации. Остановить этот произвол некому. Так что и в этих вопросах требуется законодательное регулирование. Соответствующее положение - требование считать ЖКС и ТСЖ именно жилищными организациями - и есть в нашем законопроекте.

**Виталий Васильевич, нередко такая ситуация: купили люди квартиру в новом доме и вдруг неведомо для себя оказываются в товариществе. Прав своих не знают, но вот обязанности на них сваливаются с первых же дней: «Платите!» И управляющая компания - застройщик - называет цифры квартплаты, в несколько раз превышающие городские расценки.**

Большой вопрос. Речь идет о товариществах, которые создаются во вновь строящихся кондоминиумах (ТСЖ ВСК). В чем острота проблемы? Согласно старому закону о ТСЖ заказчики-за-

стройщики сами создавали такие товарищества - причем единолично, без согласия властей, а главное - не ставя в известность жильцов. А потому принуждали их стать его членами. Сами и руководили им - по закону до тех пор, пока не будут оформлены права собственности граждан. А этот процесс мог длиться до двух лет. Все это время они были в домах полными хозяевами. Назначили своего председателя, определяли стоимость обслуживания, распоряжались нежилыми помещениями и т.д. А жильцы были бесправны. Мы хотим изменить эту практику. Никаких ТСЖ ВСК в новых домах! ГК РФ предписывает собственникам самим выбирать способ управления имуществом. Вот пусть и выбирают! В новых домах пусть будут жилищно-строительные кооперативы. Для этого не надо быть собственником. Будет считаться, что деньги, которые они внесли за квартиру, это их паевые взносы. А раз кооператив - пусть люди сами выбирают председателя.

**Вовремя поднят вопрос о ЖКС. Закона о жилищных кооперативах до сих пор нет, а потому в своей практике они руководствуются всего двумя-тремя статьями ГК РФ, что явно недостаточно, не говоря уж о том, что там эти жилищные организации названы «потребительскими». Что изменится?**

Да, в правовом акте о некоммерческих жилищных организациях, который мы предлагаем, создание и деятельность жилищных кооперативов будет регулироваться в полном объеме.

**А как быть с остальными объединениями? Постановление правительства Москвы по домам по каким-то причинам не выходит уже год. Тем не менее сейчас чаще всего люди выбирают именно эту форму жилищных объединений. Будем открытвенно бояться еще товариществ. Так**

**воет, чтобы знать свои права, возможности, они ориентируются на проект невышедшего постановления. Ни один суд - в случае конфликта - не примет во внимание этот документ.**

К сожалению, оно действительно задержалось. Но в проекте нового правового акта будут отдельные главы о домкомах, территориальных общинах и других жилищных объединениях, что придаст им законную силу.

**Вернемся к конфликтным ситуациям в объединениях. Вот еще одна - как принимать решения? По существующему регламенту это должно делаться на общем собрании жильцов, где кворум считается только в том случае, если те обладают 51 процентом долей на общее имущество. Но если в доме 150-200 квартир, всегда ли соберешь такое количество людей? Найдется ли помещение? А в результате принимаются нелегитимные решения, которые потом оспариваются в судах. Регулирует ли новый законопроект эту ситуацию?**

В проекте Жилищного кодекса - нет. Между тем существует мировой опыт, который мы предлагаем использовать. Речь идет о поквартинном обходе жильцов и письменном их голосовании. Так принято во многих странах. Об этом, кстати, шла речь на недавней международной конференции по вопросам ЖКХ. Когда мы рассказали нашим зарубежным коллегам о своих проблемах, они удивились: «У нас давно уже собрания не проводятся!» Выяснилось, что если его и назначают, то в чрезвычайных случаях - предположим, начинает рушиться дом. Во всех остальных ситуациях - и это закреплено законодательно - предусмотрен письменный опрос жителей. Бросают в почтовые ящики анкеты, а через неделю собирают ответы. Это не только удобно, но и рационально: на собрании часто голо-

суют под давлением эмоциональных обстоятельств, дома же, в спокойной обстановке, можно все взвесить, сравнить, принять разумное решение. Такой метод в своем законопроекте мы и предлагаем - для ТСЖ, ЖКС, домкомов и других организаций.

**И последний вопрос, возможно, главный для объединений - будут ли власти внимательно прислушиваться к мнению жильцов, больше считаться с ним? Поднимется ли авторитет жилищных организаций, станут ли они значимой и весомой структурой городской жизни?**

К сожалению, в принятии городских решений голос жильцов, даже сплоченных в объединения, слышен еще слабо. Но одними призывами ничего не добьешься. Тут как раз и необходим законодательный акт, который четко определит статус жилищных объединений, их права и обязанности, что в случае конфликта даст им право обращаться в суд. Ибо если в нем ясно разграничены полномочия городских властей, управляющих организаций, а также граждан, определена мера участия и ответственности в содержании жилищного фонда каждой из сторон, тогда можно опровергнуть неправомочность действий любой из них. Законы работают только тогда, если в них нет двусмысленностей, недоговоренностей, даны ясные и понятные формулировки. Надеюсь, что именно таковы наши предложения по проекту Жилищного кодекса, а также проект «Закона о некоммерческих организациях в жилищной сфере». И, главное: у них ярко выраженная социальная направленность, они значительно расширяют права граждан, надежнее защищают их в конфликтах с городскими и частными организациями.

Слово - за народными избранниками...

**Исаак ГЛАН**