



ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВА

Игорь БАШМАКОВ: НЕ ВИДНО НА РЫНКЕ ПОКУПАТЕЛЯ

Игорь Алексеевич Башмаков родился в 1955 году. Окончив МГУ, получил специальность экономиста-математика. Потом стал кандидатом экономических наук. Работал в академических институтах, экспертом ООН по проблемам глобального изменения климата. В 1992 году возглавил Центр по эффективному использованию энергии. Автор около двухсот публикаций на темы энергетической политики и жилищно-коммунального хозяйства.

обоснованы затраты? Правильно ли построены, например, теплосети, соответствуют ли строительным нормам и правилам? Если в сетях теряется четверть калорий, хотя допускается потеря только десятой части, то исправить положение могут лишь городские власти - переложить теплосети, модернизировать котельную. Жилец должен платить за услугу стандартного качества, а вовсе не за то, что кто-то не умеет строить и эксплуатировать свое хозяйство.

Я только что приехал из города Березники Пермской области. Там каждые 5 градусов недогрева воды связаны с коэффициентом понижения оплаты. А если в квартире меньше 14 градусов, то можете вообще не платить. Словом, на недогрев жильцы отвечают недоплатой. Действует!..

Учтем и вот что: сегодня 90 процентов стоимости коммунальных услуг оплачивает население, остальное компенсирует бюджет. Но поставщик услуг заинтересован в том, чтобы максимально зависеть свои затраты, - мы же все равно деньги выложим. И в результате многие москвичи давно уже платят за услуги коммунальщиков не сто процентов, а порой все двести.

Власти из бюджета покрывают продавцу убытки, хотя должны заниматься совсем другим: например, платить за замену оборудования, которое не соответствует стандартам. Тогда бюджетные средства будут работать на результат, а не на поддержку неумелых хозяйственников.

- Справедливости ради заметим, что в Москве разработана программа энергосбережения.

- Я участвовал в обсуждении этой программы и должен сказать, что она не стоит доброго слова. Это затратная программа, направленная на латание дыр, мотивационных механизмов в ней нет никаких. О том, чтобы побудить людей более эффективно использовать ресурсы, снизить затраты - лишь общие слова. Между тем в стране есть регионы, где законодательно установлено, что ежегодно часть бюджетных расходов ЖКХ идет на реализацию программы энергосбережения. Муниципалитеты ежегодно защищают свои программы и получают на них деньги. В Москве тоже есть некоторые управы - например, в Центральном округе, - у которых имеются такие программы, но их опыт тиражируется слабо, потому что коммунальщикам это невыгодно.

- Тем не менее в домах появились счетчики.

- Игорь Алексеевич, в последние годы немало сказано о реформе ЖКХ. Между тем тарифы беспрерывно растут, а качественных перемен не видно. В чем тут дело?

- В этом хозяйстве действие зачастую опережает научную мысль, а попытки учета заменяют экономический расчет. Мы беремся совершенствовать то, что нужно переделывать. Вопрос, насколько оптимальна привычная система и не пора ли перейти на другую, обычно не возникает. Твердим, что ЖКХ - это рынок коммунальных услуг, но молчим, что на нем не видно покупателя. На этом странном рынке решение о покупке принимают одни, цены устанавливают другие, а наша роль - тех, кто платит и при этом именуется потребителем, - сводится к тому, чтобы исправно раскошелиться. Мы даже не можем определить, что покупаем, сколько и почему. Продавец меряет свой товар в физических единицах: гигакалории, кубометры, киловатт-часы - в то время как качество коммунальных услуг оценивается совершенно иначе - в параметрах комфорта. Мне, квартиросъемщику, неинтересно, сколько я потребляю всевозможных ресурсов - я хочу, чтобы дома было тепло, краны работали и шла вода нужного качества и давления. За это я готов отдавать определенную долю моего дохода.

Кстати, за тепло мы платим по среднестатистическому нормативу, который уже много лет не меняется. А тем временем в Москве построили немало энергоэффективных домов (это уже около 10 процентов жилфонда), где потребление тепла на квадратный метр вдвое ниже среднего. И вот человек, купив за большие деньги квартиру в новом доме, субсидирует тех, кто живет в хрущевках, где батареи греют не столько жилье, сколько улицу.

- Можете предложить лучший вариант?

- Их несколько. Наиболее простой и дешевый - установить нормативы в зависимости от серии зданий. Если вы покупаете квартиру в холодном доме, то должны понимать, что за тепло придется платить больше. Значит, стоимость жилья на рынке должна зависеть от стоимости его эксплуатации. И хоть торговцы недвижимостью о таком пока не слышали, но все же в нескольких российских городах жители уже платят за тепло с учетом качества дома.

- Интересно, что все разговоры о коммунальной реформе неизбежно сводятся к тому, сколько мы платим...

- К сожалению, главный тезис реформы - переход на полную оплату чьих-то там затрат. Мне представляется, это довольно странная идея, по крайней мере по двум причинам. Во-первых, насколько

Добрую половину редакционной почты составляют письма москвичей, желающих улучшить свои жилищные условия. Один из частых вопросов - можно ли ускорить получение квартиры с помощью Московского городского центра арендного жилья? При этом многие представления не имеют, что это за структура и по какому принципу она работает. Прояснить ситуацию мы попросили Павла СПИРИНА - директора МУП «Московский городской центр арендного жилья».

ПЯТЬ ЛЕТ БЕЗ ПОРАЖЕНИЯ В ПРАВАХ

- Павел Васильевич, давайте, что называется, раскроем скобки...

- Центр оформляет за год 200 тыс. кв. м только по программе «Молодой семье - доступное жилье» и порядка 30 тыс. - для плановых очередников как по льготным категориям, так и по общим основаниям. Все эти метры москвичи получают с нашей помощью за счет купли-продажи. На нас лежит и организация аренды жилой площади бюджетными организациями, начисление платежей, контроль за ними и т.д.

Кроме того, все дома, которые строятся по программе «Молодой семье - доступное жилье», мы берем в управление. На первых этажах сдаем в аренду нежилые помещения, предназначенные для социально-бытовой инфраструктуры. Словом, работы хватает...

- Какова схема решения квартирного вопроса с вашей помощью?

- Когда цена предлагаемого нами жилья была сопоставима с рыночной, на одну квартиру находились максимум двое желающих. Сейчас их столько, что мы перестали вести такую статистику. Уже два-три года назад на каждую квартиру претендовали до 15-20 человек. Раньше, если ты встал в очередь буквально вчера и захотел ускорить процесс получения жилья (именно в этом идея рассрочки), то запросто мог прийти к нам, написать заявление - и при наличии свободной площади мы предоставляли квартиру. Сейчас цена квадратного мет-



Московский городской центр арендного жилья (МГЦАЖ) был создан в соответствии с постановлением правительства Москвы от 24.02.1998 г. № 136. Основная задача

срочкой платежа жилых помещений для предприятий городского хозяйства (только юридические лица, перечисленные в постановлении правительства Москвы № 250-ПП от 20.04.2004 г., приложения 9-11); управление жилым и нежилым фондом в рамках московской программы «Молодой семье - доступное жилье».

ра у нас осталась прежней - 360-400 долларов (в ближайшее время ее, видимо, будут повышать), в то время как на рынке недвижимости цены выросли в 3-4 раза. Поэтому люди, буквально не глядя, не беря смотровых талонов, идут и оформляют документы. Спрос намного превышает предложение.

Поскольку возник такой серьезный дефицит жилой площади, принято постановление правительства Москвы, которое регламентирует нашу работу в текущем году. Программа реализации жилья также утверждается каждый год. Там четко написано, что площадь по договору купли-продажи с рассрочкой предоставляется в первую очередь плановым очередникам. При этом мы, являясь государственным предприятием, как и прежде, занимаемся техническим оформлением договоров.

Схема такая. Жилая площадь поступает к нам. Ее объем делится по административным округам пропорционально количеству очередников. В округе решается, кому предоставить жилье.

В свое время именно мы - не только в Москве, но и в стране - первыми начали продажу квартир с рассрочкой платежа. А внедряющаяся сегодня в городе система одного окна была ради повышения уровня сервиса организована нами еще четыре года назад. Человек приходит к нам с распоряжением префекта, а все остальное - экспликацию, оценку БТИ и прочее - мы делаем сами и за свой счет.

Надо сказать, что система получила в Москве колоссальную популярность, поскольку это один из самых реальных и быстрых способов улучшения жилищных условий. Когда-то мне говорили, что не будут очередники брать жилплощадь

с рассрочкой. Я же был уверен: будут! Благополучие растет, и люди готовы заплатить треть рыночной стоимости квартиры, чтобы не ждать много лет бесплатно.

- А как распределяют квартиры в округах?

- Поскольку жилплощадь приходит в конце года, а люди идут с просьбами каждый день, жилищные комиссии округов принимают предварительное решение: разрешить, скажем, Иванову Ивану Ивановичу приобрести трехкомнатную квартиру с рассрочкой платежа. Об этом решении информируют Ивана Ивановича и, соответственно, наш центр. Получая такие письма, я обычно накладываю резолюцию: «Для учета в работе». Но эти письма приходят одно за другим и образуют большую кучу. А округ зачастую не знает, сколько квартир ему выделить в следующем году. Так что количество писем иногда может превышать реальное количество квартир для округа.

- А насколько учитываются пожелания очередников?

- Иногда очередник приходит к нам и говорит, что хочет квартиру, к примеру, в Восточном административном округе. А у нас нет площади в ВАО, есть только в районе массовой застройки - сегодня это Люблино, Южное Бутово. Бывает, что человека это не устраивает. Но жаловаться бесполезно, поскольку выше головы мы не прыгнем. Иногда такой чересчур разборчивый очередник перебирает десятки адресов, портит нервы себе и нам, а в итоге «соглашается на медаль». Но «медаль» эта зачастую уплывает. Ведь за площадь, которая на нас висит, мы платим деньги, и, если от нее отказывается один очередник, надо предлагать ее следующему. Круг замыкается, и человек начинает кусать локти, к примеру, по поводу того, что за 26 тысяч долларов не взял отличную двушку в кирпичном монолите рядом с метро - лишь потому, что это Марьино. Так что, заманивая на большое, надо учитывать реалии...

Я двенадцать лет работаю в сфере жилья, и, поверьте, обстоятельства, по которым принимается решение об ускорении получения жилплощади, не претерпевают особых изменений. Однако я

- Да, стоят 400 тысяч поквартирных счетчиков холодной и горячей воды. За последние 10 лет в это вложены огромные деньги, но только в феврале нынешнего года городские власти приняли постановление об оплате воды по приборам учета. Постановление еще не реализовано. Между тем в тех же Березниках треть жилфонда оснащено такими приборами, и по ним платят с 2000 года.

- Что показывают приборы?

- Опыт убеждает, что с появлением счетчика воды ее потребление падает почти вдвое. То есть примерно на столько превышены нормативы. Но начинают ли люди бережнее расходовать воду, если за нее теперь платят гораздо меньше? Несмотря на разговоры о грядущей экономии, в стране нет исследований на эту тему, и еще полмессаца назад я не знал ответа. Но сегодня на основе анализа информации по десяткам домохозяйств одного из российских городов могу сказать: за 4 года использования счетчиков потребление холодной воды сократилось на десятую часть, а по горячей - экономия вдвое больше.

С другой стороны, велики потери в сетях и водоразборных устройствах. Течет все что может. Если отремонтировать хотя бы сливные баки, получим еще процентов 10 экономии. Но при нынешней системе оплаты коммунальных услуг экономить трудно.

- Почему?

- Нет заинтересованности. Например, во многих московских школах ставят пластиковые окна, которые сберегают тепло. Бюджетные расходы на отопление, естественно, тоже снижаются, но в школе никто за это не получит ни копейки. Сэкономил - спасибо, на следующий год мы тебе срежем лимиты на законоплатную величину. А если купишь дополнительное оборудование и потребление энергии возрастет - снова получишь хотя бы то, что было, очень не просто. В общем, те, кто занимается энергосбережением, имеют лишь дополнительные неприятности. И вот в 111-й школе, например, где учился мой сын, зимой постоянно приходилось открывать окна, из-за чего дети простуживались и болели. А ведь контролировать температуру могла бы простейшая автоматика. Но в ней будут заинтересованы лишь в том случае, если экономия пойдет не в бюджет, а в школу.

Однако и в нынешних условиях можно заинтересовать людей. Например, в Ростове-на-Дону мы предложили провести в школах, которые снабжены

по роду деятельности должен относиться к этим обстоятельствам не только внимательно, но и крайне осознанно. Ибо не раз приходилось сталкиваться с откровенной фальсификацией жизненных обстоятельств. Надо помнить Булгакова: москвичей испортил квартирный вопрос... Ради ускорения его решения люди готовы порой идти на все. И с одной стороны, их можно понять - ситуации действительно бывают критические, когда промедление смерти подобно. Но бывают и обстоятельства совершенно иного рода.

- Например?

- Кроме очередников по месту жительства мы предоставляем жилье бюджетным организациям - для учителей, врачей, милиционеров... Но, скажем, работник сферы здравоохранения одновременно может числиться в списках и по месту жительства. В свою очередь в округе о тех, кто ждет квартиру в своей организации, как правило, не знают. Так вот, одной женщине-медику, работающей в поликлинике, мы выделили квартиру.

А у любого очередника, как известно, есть выбор: либо ждать социальное жилье, либо взять рассрочку, либо - субсидию. Так вот, эта женщина, заключив с нами договор, тут же приходит в округ (который мы известить еще не успели) и оформляет документы на субсидию. Но это совершенно разные льготы, которые одновременно пользоваться нельзя. В округе закутулся было соответствующий механизм, но тут подоспело наше сообщение о том, что гражданка получила жилье в своей организации. Получился конфуз...

И все же изобретательность москвичей ничто в сравнении с нашей традиционной бюрократией. И хотя на всех уровнях столичной власти, исполнительных структур мы, как правило, встречаем полное понимание, сама технологическая цепочка очень сложна. Нужно собрать массу бумаг, потом очень долго ждать ответа. В лучшем случае полгода уходит на оформление разного рода документов. Чиновничья машина неповоротлива. В XXI веке это вряд ли можно считать нормальным...

Беседу вел
Владимир СМЕРНОВ