

чество между группами домохозяйств с низкими и высокими доходами в пользу последних и есть обратная фильтрация. Движущей силой прямой фильтрации является потеря жильем своих потребительских качеств вследствие физического и морального износа. Обратная фильтрация - результат несоответствия уровня доходов домохозяйств потребительским качествам жилья, находящегося в их пользовании.

У нас в результате приватизации дорогое жилье оказалось у людей, чьи доходы не соответствуют классу этого жилья. И теперь в одном доме живут люди, которые требуют дорогих услуг, и люди, которые не могут оплатить обычные услуги. В этом случае жилье должно переходить от бедных к богатым.

#### Почему должно?

Когда я говорю «должно», то имею в виду не чью-то утку, а естественный экономический путь перехода. Иначе социальное расслоение не позволяет повышать потребительский потенциал дома и удовлетворять жилищно-коммунальные потребности богатым в этом доме.

Выход из этого конфликта есть: нужно предоставить бедным возможность сдавать в аренду свою богатую квартиру в богатом доме богатому человеку. На вырученные деньги снимать квартиру скромнее. Для этого должен быть институт аренды. Он поможет решить проблему...

Наша компания работает в двух направлениях: мы строим жилье, ремонтируем, переоборудуем, разрабатываем инжиниринг и, наконец, управляем жильем. Но мы и анализируем ситуацию. Это позволяет по-другому видеть происходящее. Например, иначе видим жилищную проблему. Ее у нас свели, увя, лишь к оценке очереди и к количеству квадратных метров на душу населения. Должна быть другая система оценок. Нынешний подход работал при социализме, когда все нормировалось. Сейчас не работает, поскольку у людей есть право выбора согласно своему материальному достатку. Поэтому социалистические индикаторы, которыми до сих пор пользуются, порождают большие проблемы. С одной стороны, у нас не хватает жилья для определенных групп населения. С другой стороны, жилье неэффективно используется. Причем неэффективно используемое жилье растет в объемах.

#### Что вы называете неэффективно используемым жильем?

Поясню на примере Москвы, поскольку столица вне конкуренции по части инвестиций в жилищное строительство. Покупка квартиры в Москве - лучшее инвестиционное вложение капитала. Квартиры покупают для перепродажи. Цены на них растут. И даже если не будут расти, никакая инфляция не съест этот капитал. Поэтому сегодня в Москве громадное количество квартир, в которых никто не живет.

Но скажите, пожалуйста, для чего построено жилье? Для потребления! И кстати, для строительства этого жилья созданы льготные экономические условия. Но высококачественный товар не в обороте! О какой эффективности может идти речь?

#### Можно ли решить проблему?

Можно. Должен сказать, что пакет документов, который я упомянул, станет определенным шагом в решении этой проблемы. Хотя всех вопросов не снимает. Многие связаны с лоббированием интересов отдельных групп производителей жилья. Это видно из законов...

#### ВКУС РЕМЕСЛА

Формирование эффективного собственника займет, видимо, не год, не два и даже не десятилетие. Я был в Германии с группой российских специалистов, мы знакомы с жилищным строительством, реформированием жилищной сферы в новых федеральных землях. И вот один мой коллега задал вопрос немецкому профессору: за счет чего все так качественно, так хорошо у вас получается в содержании и строительстве жилья? Меня поразил ответ профессора. Он сказал: недавно мы отметили 800 лет немецкому ремеслу!

Ремесло! Отсюда - все. Правда, у них ремесло шире понимается - это институты, традиции, отношения собственности, законы. Сегодня каждый немец знает, где его собственность начинается и где заканчивается. Знает он и то, что бремя по содержанию собственности он должен нести сам.

Культура ремесла формировалась в Германии 800 лет. Долгий, однако, срок нам отмерен...

Думаю, управимся быстрее. У меня был случай: направили мы в Германию на обучение своих рабочих. И вот одного такого мастера по возвращении послали с бригадой на обустройство кровли. Он,

видю, в Германии проявил себя - немцы подарили ему горелки и прочий современный инструмент. Через некоторое время приходит ко мне: «Так нельзя работать - это брак! Не хочу делать брак, не могу и не буду. Не нужен мне заработок. Отказываюсь от этого контракта и от этой бригады». Вот так! За полтора года учебы и работы с немцами у него изменилось сознание. Полтора лет было достаточно, чтобы он почувствовал вкус ремесла...

Так что, думаю, 800 лет не потребуются...

И должен заметить, в основе культуры - отношения собственности. Где кончается моя собственность и начинается собственность соседа за стеной? У нас как человек понимает?

#### До середины панели...

А на Западе формулируют иначе: могу вбивать гвоздь до тех пор, пока не нарушу права собственности соседа. Такова культура отношений собственности: мои права распространяются до тех пор, пока не ущемляют чьи-то права. Не случайно на Западе и система оплаты отопления построена иначе. У нас как: сколько потребил тепла - это покажет счетчик, - столько и оплатил. Но я могу отключить обогрев, и так как моя квартира находится внутри дома, ее будут греть соседи. Поэтому на Западе платят так: 50 процентов - по счетчику, а 50 процентов - пропорционально занимаемой площади...

По удельному весу частного фонда мы обогнали традиционно доминирующие страны: Испанию, Англию. Там, правда, структура частного фонда иная: дом принадлежит собственнику, и он сдает квартиру. А у нас каждый имеет частную квартиру. Другая ситуация. Другие проблемы. Но, думаю, постепенно войдем в цивилизованные берега.

Уже появляется эффективный собственник, который понимает, что нельзя безопасно и эффективно эксплуатировать свою квартиру, не эксплуатируя весь дом и придомовый участок. Он уже воспринимает дом как свою собственность. Квартира - часть целого. Поэтому нужно эксплуатировать целое. Сегодня жильцы должны объединять усилия, должны принимать активное участие в выработке решений. Появляются профессиональные управляющие. Создается конкурентная среда, рынок услуг. Процесс, как теперь говорят, пошел...

**Василий ДВОРЫКИН**

## CM ТЕХНОЛОГИИ

### ДОМ, СОГРЕТЫЙ СОЛНЦЕМ

В Южном административном округе (ЮАО) по улице Трофимова, владение 22 решено строить 30-этажный жилой дом. Эка новость! - возможно, скажут наши читатели. Но дом этот необычный. Экспериментальный демонстрационный энергоэффективный жилой дом. Дом, с умом расходующий свою энергию благодаря своей так называемой интеллектуальной начинке.

При строительстве дома планируется использовать современные энергосберегающие технологии и инновационные решения. Они позволят добиться почти 50-процентной экономии энергоресурсов, затрачиваемых на теплоснабжение. В каждой квартире будет установлена так называемая приточно-вытяжная вентиляция, уменьшающая приток воздуха в производстве квартирного тепла займет и солнечная энергия, которую тоже хотят использовать проектировщики. А для горячего водоснабжения планируется максимально задействовать... естественную теплоотдачу грунта.

До конца 2004 года намечено завершить проектирование экспериментального дома. Оно будет осуществлено за счет средств инвестора. А в 2005 году приступят уже к строительству. Если примененные в новом жилом доме технологии хорошо себя зарекомендуют, их планируется использовать при массовом возведении жилья в столице.

### И БУДЕТ ТЕПЛО ДЕШЕВЫМ

В экспериментальном районе Куркино на северо-западе проводится другой эксперимент - по строительству так называемого теплого дома. Как сообщили в пресс-службе городского стройкомплекса, проект сейчас проходит экспертизу. К концу года планируется начать его сооружение.

По словам заместителя руководителя Департамента инвестиционных программ строительства Владимира Лободы, теплый дом получается для потребителя очень дешевым - за счет сокращения эксплуатационных расходов. Он напомнил о целом ряде уникальных энергосберегающих проектов, реализуемых в Куркине.

Так, в одном из микрорайонов внедряется проект новой системы автономного теплоснабжения, который позволит в 2 раза снизить стоимость отопления жилья. Система состоит из расположенного в жилом здании объединенного диспетчерского узла, индивидуального теплового пункта, пристроенной к жилому дому котельной мощностью 5 МВт и собственно газопровода с тепловыми сетями микрорайона. Использование в проекте теплоснабжения микрорайона энергосберегающих технологий позволит снизить суммарную установленную мощность тепловых источников на 20 процентов, уменьшить годовую выработку тепла и расход топлива на 41 процент, сократить количество вредных выбросов в 5 раз. Кроме того, новая система приведет к существенному снижению используемой для теплоснабжения электроэнергии - в 2,5 раза, воды на подпитку сетей - в 5 раз, капиталовложений в теплоснабжение - на 30 процентов.

### НЕФТЬ «СЪЕДЯТ» БАКТЕРИИ

Производить из зараженного нефтепродуктами грунта плодотворную почву для газонов начнут вскоре в столице. Получить такую землю для благоустройства города рассчитывают с помощью специальной технологии, которая подразумевает использование нескольких групп бактерий, перерабатывающих нефтепродукты.

Сейчас из московских сливных коллекторов и канализационных сетей ежегодно извлекается до 150 тысяч тонн грунта, пропитанного остатками топлива. Перерабатывать для дальнейшего использования удавалось только 7 тысяч тонн. Остальная же масса подлежала захоронению на подмосковных полигонах. Однако Московская область проводит активную политику по консервации нефтепродуктов и постепенно сворачивает многолетнюю практику вывоза сточных отходов на свою территорию. В результате мегаполис обречен на то, чтобы забираться со своими отходами на месте, не отправляя их за пределы МКАД.

Как сообщили в ГУП «Мосводосток», на очистных сооружениях города планируется смонтировать специальные установки, которые смогут перерабатывать зараженную нефтепродуктами тонну грунта всего за один месяц. Сейчас на подобную процедуру требуется не менее года. Предполагается, что после внедрения новой технологии уже в 2005 году в Москве бактерии будут «переваривать» около 20 тысяч тонн зараженного грунта.

**Геннадий АЛЕКСАНДРОВ**

на улицах ЦАО. Причем все эти насаждения паспортизованы по многочисленным параметрам: площадь, виды, возраст, состояние, болезни - полное документирование по наземным материалам. Создание ГИС позволяет озеленителям значительно эффективнее определять техногенную нагрузку на столичную флору, планировать различные природоохранные мероприятия, застройку с выдерживанием баланса зеленых насаждений на каждого жителя города. Аналогичную работу мы завершаем сейчас по договору с префектурой Северо-Восточного округа Москвы. Результаты работы заинтересовали ГлавАПУ и Мосзеленхоз, который хотел бы

привязать к этой базе данных свои 1500 объектов зеленых насаждений, чтобы работать в одной информационной среде с округами.

Наш центр на протяжении многих лет успешно реализует крупные городские заказы. У нас сложились хорошие отношения со службами московского правительства, мы ими дорожим. Но в современных условиях этого недостаточно. Нужна федеральная стратегия развития и упорядочения геоинформационной среды города и страны. Центр готов участвовать в ее выработке.

**Владимир РАТМАНСКИЙ**

**Департамент поддержки и развития  
малого предпринимательства  
города Москвы**

**Первая специализированная выставка  
«Предпринимательство в сфере  
жилищно-коммунального  
хозяйства города Москвы»**

**15 – 17 сентября 2004 г.**  
Центральный дом предпринимателя  
(ул. Покровка, д. 47/24)

В выставке примут участие предприятия,  
специализирующиеся на разработке  
технологий и выпуске приборов, оборудо-  
вания и техники, предназначенных для  
использования в сфере ЖКХ.

**Деловая программа выставки**

**15 сентября**  
Конференция «Новые подходы для предпринимательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства города Москвы: проблемы, перспективы, подготовка кадров»

**16 сентября**  
Семинар:  
«Организация сбора и обработка коммунальных платежей в крупных городах»  
**«Круглые столы»:**  
– «Власть – бизнес – наука – образование. Механизмы взаимодействия на современном этапе развития малого предпринимательства»  
– «Очистка внутридомовых инженерных систем от накипи и отложений»  
«Создание условий по развитию конкурентной среды в сфере ЖКХ»

**17 сентября**  
Презентации:  
– «Эко-черепица – прогрессивный и идеальный материал»  
«Проблема очистки луж и других жидких сред»  
**«Круглый стол»:**  
«Малые технологии в ЖКХ (новые материалы для ремонта кровель, патентованные мешки для сбора ТБО и т.д.)»

Устроитель выставки: ЗАО «Международный центр деловых контактов «Дельконт»  
Тел.: 786-89-54, 786-89-55; факс: 234-53-65, 786-89-61; e-mail: ivanova@blnec.ru;  
http://www.delcont.mbm.ru

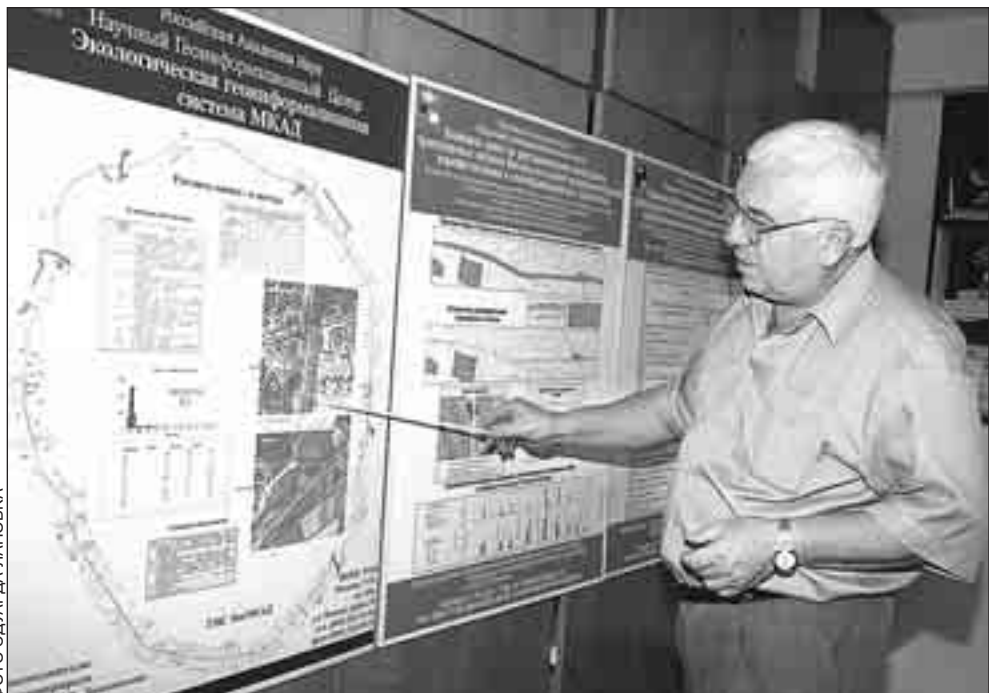


ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВКА