

СВОЯ ЦЕНА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШИНА

- Мы не занимаемся производством тепла, а являемся организацией-посредником, оптовым покупателем и продавцом. Отсюда и возникает некоторый отличительный момент нашего предприятия в формировании договорных отношений.

Предметом таких взаимоотношений является поставка тепловой энергии - как на отопление, так и на подогрев горячей воды. Каждое жилищное объединение заключает договор на поставку тепловой энергии. Но существует еще и приложение к нему, в котором зафиксированы проектные тепловые нагрузки, то есть то количество тепла, которое необходимо для отопления дома, помещения. Оно определяется еще на стадии проектирования зданий. Эти же на-

грузки отражаются в приложении к договору, заключаемому уже нами с ОАО «Мосэнерго».

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА
- Некоторые жители оплачивают услуги за год вперед. Вернут ли им деньги, если выяснится, что они переплатили?

- Практика перерасчетов по итогам года существует. Только нет смысла получать переплату «живым» рублем - проще сделать взаимозачет, с тем чтобы эти деньги были учтены в будущих платежах.

тель оплачивает не реально полученное тепло, а некоторую расчетную величину. Однако ведь это явно противоречит Граждан-

скому кодексу РФ, в частности, ст. 544, ч. 1, где однозначно сказано, что оплачивать потребитель должен только фактическое количество потребленной тепловой энергии. Это противоречие в какой-то мере должно сгладить постановление правительства г. Москвы № 77. Если и когда придомовые приборы будут установлены, ТСЖ, ЖСК и другие жилищные объединения граждан могут рассчитывать на более-менее точную оплату полученной теплоты.

Для самой Тепломонтажной с выходом и реализацией 77-го постановления обозначилась новая перспектива. Если раньше предприятие являлось только поставщиком тепловой энергии, то теперь становится еще и продавцом нового товара - горячей воды. «Приготовлять» ее из холодной призваны нынче те организации, которые имеют в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении ЦТП, которые оснащены приборами для подогрева воды. А поскольку у Тепломонтажной они есть, то организация становится производителем. Де-факто она и раньше исполняла эти функции, но теперь это закреплено за ней законодательно.

Но как скоро возникает новый товар, он прежде всего должен быть оценен. Установка теплосчетчиков и индивидуальных водосчетчиков позволит это сделать. Тарифы опять-таки утвердит Региональная энергетическая комиссия. Сделать это экспертам будет сложнее, так как к прежней составляющей добавляется еще и стоимость холодной воды, которую организация будет закупать у Мосводоканала. С установкой и вводом в эксплуатацию приборов учета потребители смогут оперативно контролировать поставщиков тепла и горячей воды как по количественным, так и по качественным параметрам.

С введением в действие системы ЕИРЦ изменились прикладные отношения потре-

бителя и ресурсоснабжающих организаций. Участниками этого процесса стали жилищные объединения, ЕИРЦ, Банк Москвы и поставщики ресурсов. Согласно заключенным договорам, ресурсоснабжающие организации поручают ЕИРЦ осуществлять начисление платежей, формирование сводного счета. ЕИРЦ открывает в Банке Москвы транзитный счет, на который перечисляет единый платеж за все оказанные услуги. Банк распределяет платежи по поставщикам услуг. Существенное достоинство этой схемы - простота ее реализации и удобство для жителя: можно не только получить единый счет, но в случае необходимости разобрататься с недоразумениями в одном месте - в ЕИРЦ. Это удобно и для ресурсопоставляющих организаций - сокращаются организационные расходы, упрощаются отношения с жилищными объединениями и управляющими компаниями.

Одна из самых мощных «греющих» москвичей организаций - Мосгортепло. Представляли ее на семинаре Александр БАКАШЕВ, начальник управления по сбыту тепловой энергии, и Галина ИВАНЕНКОВА, начальник расчетно-договорного отдела. Они и рассказали участникам семинара о масштабах деятельности своего предприятия. Размах этот по-настоящему впечатляет. Мосгортепло обслуживает около 5 тыс. ЦТП, 14 тыс. жилых домов. С жилищными объединениями заключено 1500 договоров на обслуживание. Примерно половина из них оформила договоры на полное энергоснабжение. Расчеты с ними идут по показаниям приборов учета тепла либо на ЦТП, либо на домах. Остальные ЖСК и ТСЖ предпочитают прямые расчеты с населением. Непосредственно рассчитываются с Мосгортеп-

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА
- Готово ли Мосгортепло к переходу на расчеты по приборам учета?

- Мосгортепло заключило 8 тыс. 200 договоров с потребителями. Из них около 40 процентов уже рассчитывается по приборам учета. Никакой технической сложности такой переход не представляет, мы к нему готовы.

дела. Они и рассказали участникам семинара о масштабах деятельности своего предприятия. Размах этот по-настоящему впечатляет.

Мосгортепло обслуживает около 5 тыс. ЦТП, 14 тыс. жилых домов. С жилищными объединениями заключено 1500 договоров на обслуживание. Примерно половина из них оформила договоры на полное энергоснабжение. Расчеты с ними идут по показаниям приборов учета тепла либо на ЦТП, либо на домах. Остальные ЖСК и ТСЖ предпочитают прямые расчеты с населением. Непосредственно рассчитываются с Мосгортеп-

лом практически все ДЕЗы. К сегодняшнему дню договоры с ресурсосберегающими организациями унифицированы, в них уже нет никакого разнобоя. Образцы документов утверждены Региональной энергетической комиссией.

ВОПРОС ИЗ ЗАЛА
- Что делать, если снабжение тепловой энергией было некачественным?

- Сотрудники ДЕЗа должны составить соответствующий акт, вызвать представителя теплоснабжающей организации, провести комиссионное обследование в квартире жителя. Если жалоба подтвердится, поставщик обязан сделать перерасчет.

- В этом отношении, - говорит Александр Бакашев, - у нас проблем нет, а если даже возникнут разногласия с ДЕЗами и жилищными объединениями, решаем их в рабочем порядке и к обоюдному согласию в квартире жителя. Проблема в другом. Мы, хотя и являемся государственным унитарным предприятием, но живем по коммерческим законам - за счет собственной прибыли. Поэтому проблема задолженности нас очень и очень волнует. Например, на сегодняшний день ЖСК должны Мосгортеплу 22 млн. рублей. А вот ДЕЗы с переходом на прямые расчеты долгов практически не имеют.

Во всяком случае ныне действующая система позволяет нашим жилищным объединениям и муниципальному жилищному фонду стабильно получать тепловую энергию. Мосгортепло, заверил собравшихся А. Бакашев, готово к предстоящему отопительному сезону, и поставки тепла, думаю, будут очень надежными!

Ну-ну, завидный оптимизм... Так что в случае зимних ЧП звоните по тел.: 176-12-40.

Надо заметить, что в основном тепловиком рисовали участникам семинара довольно благостную картину несомненного прогресса в деле обеспечения москвичей качественным теплом. Но мы-то помним, как в последние годы в некоторых домах, а то и микрорайонах вдруг вырубилось отопление, и аварийщики лихорадочно и героически сражались за то, чтобы согреть жителей. Об этом, кстати, в своих вопросах напомнили и участники семинара, даже называли конкретные адреса. Некоторые из них мы записали и постараемся побывать там, чтобы проверить: а все ли сделано за лето к наступлению холодов? И дадим отчет нашим читателям.

Виктор ШИРОКОВ

сурсов), «Интехэнерго» (энергоснабжение и энергоаудит), ИВК «Саяны» (производство приборов учета воды и тепла). Установлено 16 узлов учета тепла на каждом из 20 домов. Кроме того, строения оборудованы системами регулирования тепла типа «Теплокомфорт». Суть в том, что они будут поддерживать в жилище вполне комфортную температуру и вместе с тем позволят регулировать подачу теплоты в здания. Приборы установлены уже в каждой из квартир строений, вошедших в эксперимент. Люди теперь сами меняют степень нагрева батарей - в зависимости от внешней температуры и других факторов. По расчетам, это позволит снизить потребление тепла жильцами на 15-20 процентов.

Создана современная система диспетчеризации и мониторинга центрального отопления и горячего водоснабжения. Она установлена в центральном диспетчерском пункте и позволяет своевременно и эффективно отслеживать все параметры энергосбережения - как по району в целом, так и каждому дому в отдельности, контролировать расход воды, тепла, электроэнергии. И если, скажем, работник заметит, что на том или ином участке происходит перерасход воды, энергии, он немедленно примет меры, чтобы исключить подобную расточительность.

А КАК В РАЙОНАХ?

Район на район не похож - в каждом свои находки, свои решения. И это понятно: поиски энергосберегающих технологий - работа увлекательная, творческая. Настоящий Клондайк для изобретателей и энтузиастов.

Район Красносельский. Здесь на базе точечного производителя тепла - газовой котельной 6-го предприятия Мостеплоэнерго налажена система регулирования газовой горелки. Сделано это с помощью частотного привода, который установлен в подвале жилого дома в Давом переулке. В результате потери тепла на магистральных тепловых сетях стали минимальными.

В районе Мещанский в переулке Васнецова теплоснабжающее предприятие заменило ветхие участки тепловых сетей от ЦТП к домам на современные трубопроводы в пенополиуретановой оболочке. И это также позволило сэкономить немало килокалорий.

Район Таганский. Здесь объект энергоэффективного хозяйствования реализован на базе товарищества собственников жилья «Гончарная слобода». Благодаря инициативе жильцов установлено оборудование учета и регулирования ресурсов, которое позволит перейти на оплату коммунальных услуг по фактическим, а не нормативным показателям. Оказалось, что и воды и тепла люди расходуют гораздо меньше в сравнении с тем, за что они платили раньше. И как платят, заметим, пока все москвичи.

В Замоскворечье основная доля нагрузок потребляемых ресурсов падает на предприятия торговли, которые

занимают первые и подвальные этажи жилых домов, подключенных к ЦТП «Мосгортепло» на улице Люсиновской. Сейчас определяется их доля расхода - с тем чтобы исключить возможную переплату жителей. Ведь, по сути, они были вынуждены содержать малый бизнес района.

В Хамовниках решен вопрос аварийной и технической уязвимости систем отопления и водоснабжения. Раньше любая техническая неполадка или ее устранение приводили к отключению всего куста здания. Теперь каждый дом имеет свои независимые вводы от магистралей отопления и водоснабжения.

Подсчитан примерный эффект проводимой в ЦАО работы - общее потребление ресурсов снизилось почти на треть.

«ВОЛШЕБНЫЕ» ЛАМПЫ

И, наконец, скажем еще об одной работе, которая проводится в округе, - это создание систем автоматического регулирования освещения жилых подъездов. Они позволяют исключить такие ситуации, когда лампы на лестничных клетках и у входных дверей горят сутками почем зря, хотя в это время в подъезде может никого не быть. А ведь энергия при этом - впустую! - тратится немалая.

Надо сказать, что в этом мы намного отстали от развитых стран. Тот, кто бывал в гостях у своих зарубежных друзей, наверно, не раз отмечал такую картину: подъезд темный, но стоит только ступить человеку на порог, как лампочка зажигается. Светит она только определенное время - пока житель дома или гость не поднимется на нужный этаж, не подойдет к двери и не откроет ее. После этого свет гаснет. А если не успел повернуть ключ? Рядом выключатель, который поможет восстановить освещение - стоит только протянуть руку. А ночью свет вообще не будет гореть. Впрочем, как только открывается дверь квартиры, лампочка зажигается, и человек безбоязненно подходит к двери лифта или спускается по лестнице.

Такая система появляется в домах округа. Сейчас в виде эксперимента она устанавливается в ряде микрорайонов центра. В дальнейшем ею будут оснащены все жилые здания ЦАО.

Принцип внедрения энергосберегающих мероприятий: они должны быть самокупаемыми, иными словами, выстраивается такой порядок экономических отношений в жилищно-коммунальном хозяйстве, при котором экономия ресурсов становится выгодной не только их потребителю, но и поставщику. Ведь не секрет, что существующая система ЖКХ носит еще во многих случаях затратный характер. Предстоит многое изменить в ней, что и является одной из важнейших задач, которая стоит перед реформированием данной отрасли городского хозяйства.

Игорь ГРИБОВ

ОБМЕН БЕЗ ДОПЛАТЫ? ЭТО РЕАЛЬНОСТЬ

Квартирный вопрос почти никого не обходит стороной. У кого-то подрастают дети, чей-то семейный союз перестает существовать, кому-то нужно переехать поближе к родителям. Существует множество причин, которые могут вызвать необходимость в изменении жилищных условий.

Хорошо, если есть деньги на приобретение нового жилья. Или, доплатив определенную сумму, можно поменять тесную двухкомнатную квартиру на просторную четырехкомнатную. А если средств нет?

О том, как решить жилищную проблему, не вкладывая денег, сегодня рассказывает руководитель отделения «Сокол» корпорации «ИНКОМ-недвижимость» ТИТАРЕНКО Владимир Евгеньевич.



Действительно, на первый взгляд улучшение жилищных условий без дополнительных денежных вложений кажется невозможным. Однако любой специалист, занимающийся недвижимостью, опровергнет эту точку зрения. Дело в том, что каждый квадратный метр жилья имеет свою стоимость. Самое важное для проведения обмена - правильная оценка. Например, цены двух аналогичных квартир, расположенных в центре города и на окраине, могут существенно различаться: чем ближе к центру города, тем выше стоимость.

Месторасположение квартиры является одним из важных определяющих факторов, влияющих на ее стоимость. Близость к станции метро увеличивает привлекательность жилья. Существенно и то, из какого материала и когда построен дом. Кроме того, учитывается этаж, на котором расположена квартира, наличие лоджии или балкона и множество других нюансов.

Учет всех обстоятельств, влияющих на стоимость, позволяет осуществлять обмены, на первый взгляд кажущиеся нереальными. Среди наших клиентов немало тех, кто первоначально пробовал решить жилищные проблемы собственными силами. Как правило, такие попытки ни к чему не приводили. Одна из причин - незнание методики проведения оценки жилья. Зачастую владельцы квартиры, пытаясь ее оценить, заглядывают в рекламные издания. Находят объявление о продаже жилья, похожего на их собственное, и решают, что стоимость определена. Ищут вариант обмена, просматривая те же газеты, - и не могут найти. Обмен - непростая операция, и ее грамотное проведение по силам лишь квалифицированному риэлтору.

Мы работаем для того, чтобы наши клиенты смогли решить самые сложные жилищные проблемы. И очень многие москвичи с нашей помощью осуществляют свою мечту, не вкладывая при этом дополнительных средств. За счет разницы в стоимости квартир можно сделать больше, чем казалось сказкой. Для этого нужно лишь обратиться к профессионалам.

В отделении «Сокол» корпорации «ИНКОМ-недвижимость» работают высококвалифицированные юристы, эксперты, оценщики. С их помощью вы сможете продать, купить или обменять квартиру. Получить бесплатную консультацию по любому жилищному вопросу можно по телефону 363-04-56.

В отделении «Сокол» корпорации «ИНКОМ-недвижимость» работают высококвалифицированные юристы, эксперты, оценщики. С их помощью вы сможете продать, купить или обменять квартиру. Получить бесплатную консультацию по любому жилищному вопросу можно по телефону 363-04-56.

ИНКОМ Тел. 363-04-56
НЕДВИЖИМОСТЬ