

ресованный в создании продукта. В данном случае это тепло и энергия.

Из того, что сказал Виктор Козлов, следует, что в округе уже делаются конкретные шаги по реализации новой концепции. При префекте создан общественный совет по вопросам становления и развития конкурентного рынка энергообеспечения. Формируются и другие структуры: ассоциация предприятий ЖКХ СЗАО, окружная управляющая компания, сеть территориальных энергопотребляющих компаний и окружной муниципальный фонд энергосбережения. Многие организации изъявили желание участвовать в новом и перспективном деле.

НАЧАЛИ В СКАТЕРТНОМ

Префект Центрального административного округа Сергей Байдаков сосредоточился на результатах внедрения системного подхода к автоматизации учета и мониторинга потребления ресурсов в коммунальном комплексе.

Начинали в округе с изучения опыта других регионов России и зарубежных стран, активно взаимодействовали с Московским энергетическим институтом. Работали комплексно: проводили аналитический аудит, выявляли потери энергоресурсов, создали систему учета и регулирования тепла, горячей и холодной воды, внедрили диспетчерские.

Первый демонстрационный проект воплотили в жизнь в микрорайоне Скатертный в Пресненском районе. Здесь в 2001 году была создана зона высокой энергетической эффективности. В чем это выразилось? Провели энергетическое обследование зданий, установили

в учете тепловой энергии. Выяснилось, что, несмотря на теплые зимы, существенную долю погодной экономии съели перетопы зданий поставщиками тепла. Проведенные на более чем ста объектах округа исследования развеяли массовое представление о непригодности наших зданий по условиям тепловой защиты и о безумных потерях тепла в сетях. Мягко говоря, они не вполне соответствуют действительности. В ряде случаев такой стереотип поддерживается стремлением продвинуть на рынок импортные строительные материалы, которые по-прежнему совершенно непригодны для использования в наших климатических условиях. Анализ показал, что с учетом климатических особенностей большое количество зданий округа потребляет энергии на отопление меньше, чем это предусмотрено суровыми европейскими нормативами. Проблема в том, что здания получают по единым сетям чрезмерное количество тепловой энергии. Ее в конечном счете все равно приходится оплачивать из бюджета. Переходя от простой установки приборов учета к различным системам регулирования, мы реально экономим треть энергопотребления. Установка таких регулирующих систем окупается за 4,5 - 5 лет.

Реализация комплексной программы позволила отработать технологические решения, связанные с учетом ресурсов, определить приоритеты установки приборов. Разработан также порядок использования высвобождаемых средств, составлен регламент взаимодействия округа с теплоснабжающими организациями по сбору показаний. Определен порядок создания в интересах округа энергосервисных компаний. Создаются

первом квартале текущего года они были направлены на дотационные цели ресурсоснабжающим организациям. Однако Сергей Байдаков убежден, что так будет не всегда.

- Механизм реинвестирования этих средств в ресурсосбережение создан, - сказал он. - И при поддержке первого заместителя мэра в правительстве Москвы Петра Николаевича Аксенова мы в этом году планируем все же довести эксперимент до логического завершения и направить всю экономии на дальнейшее внедрение энергосберегающих технологий.

Как заметил далее префект ЦАО, в рамках территориального подхода речь идет уже об интеграции первичных приборов учета и датчиков в единую систему автоматизированного учета ресурсов. Вот что он сказал о связанных с этим проблемах:

- И год, и два года назад мы говорили в этом зале о том, что первичные приборы учета и системы мониторинга в городе ставятся без единой методологической основы, в ведомственных интересах. А потому надо срочно искать пути их интеграции в единую систему, которая позволяла бы получать адекватные обобщенные данные по районам, округу и городу в целом. Мы реально столкнулись с этой проблемой, когда выяснили, что несколько сотен счетчиков, установленных в округе ранее, практически не работают. Более половины из них не имели устройств автоматизированного съема данных. Кроме того, повсеместно использовалось устаревшее программное обеспечение. Немало сил пришлось потратить на то, что изначально можно было сделать методически выверенно и при едином территориальном подходе.

САУР ЗА ВСЕМ ПРИСМОТРИТ

Комплексный подход выразился в создании системы автоматизированного учета ресурсов, сокращенно - САУР. Она состоит из комплекса исходных приборов, точек первичной обработки информации, а также нескольких уровней анализа данных. Работа в этом направлении ведется в рамках выполнения постановления городского правительства. Цель - получение достоверной информации, мониторинг энергопотребления, а также обнаружение и индикация нештатных и аварийных ситуаций. Под приглядом САУРА практически все параметры - давление в системах, расход воды, температура и т.д. При отклонении параметров от нормы автоматика выдает соответствующее предупреждение.

В качестве примера префект ЦАО рассказал о том, как действует САУР в одном из микрорайонов Таганского района. На основании данных системы формируется единый платежный документ для населения.

- И обратите внимание, - сказал он, - что сумма к оплате по нормативам составляет 550 рублей, а при учете фактического потребления ресурсов - только



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

377. Реальная экономия, как мы и полагаем, составляет ровно треть платежей населения.

Разработана универсальная база данных, позволяющая видеть картину потребления ресурсов по всем 1750 ЦТП, получать обобщенные характеристики эффективности по районам и рассчитывать экономию бюджетных ассигнований. В перспективе планируется создать еще более высокий уровень системы - комплекс поддержки принятия решений в коммунальном хозяйстве округа.

Эксперимент, проводившийся в ЦАО, находился под пристальным вниманием правительства города, системно шла подготовка нормативно-правовой базы, необходимой для внедрения успешных технических решений на всей территории столицы. Вывод, сделанный префектурой три года назад, подтвердился: территория может успешно формировать энергосберегающую политику, рассматривая экономию как ресурс для возвращения инвестиций в систему ЖКХ.

ПЛАТИТЬ БУДЕМ МЕНЬШЕ

В сущности, главное, чего хочет потребитель жилищно-коммунальных услуг, - их достойный уровень и приемлемая цена. Этой цели и служит все, что связано с точным учетом ресурсов и их экономией.

Четыре года назад, - сказал в заключение Сергей Байдаков, - мы поставили перед собой конкретные задачи - снять социальную напряженность в связи с переходом на полную оплату энерго-ресурсов, а также усовершенствовать взаимоотношения между поставщиками услуг и потребителями. И сейчас нам уже ясно, что в результате перехода населения на полную оплату ее уровень вырастет не вдвое, а в 1,5 - 1,7 раза. Это очень важно еще и в связи с заменой льгот денежными компенсациями, потому что население будет знать обо всем, что связано с оплатой жилищно-коммунальных услуг...

Петр ПОЛЫНОВ

На всю прошлую неделю выставочный комплекс «Ленэкспо» в Санкт-Петербургской Гавани стал одним из самых популярных мест сбора для начальников жилищных управлений, а также дворников, водопроводчиков и сантехников. Здесь 8-12 ноября проходила первая международная специализированная выставка «ЖКХ России».

СЪЕЗЖАЛИСЬ В ГАВАНЬ ДВОРНИКИ

Порядка 120 компаний из Санкт-Петербурга, Москвы, Смоленска, Новосибирска, Нижнего Новгорода и других городов России показывали, что же такое современный жилищно-коммунальный комплекс. Комплекс, немалослимым без самых новых ремонтно-строительных материалов, систем учета, контроля и регулирования для теплотрасс и водопроводов, коммунальной техники и спецоборудования.

Основная цель выставки, как ее сформулировали организаторы, - «обсуждение и принятие конструктивных решений, касающихся модернизации коммунального комплекса России с учетом мирового опыта». Мировым опытом с руководителями ЖКХ из российских регионов делились представители Швеции, Германии и ряда других стран.

Мировой опыт - это ЖКХ, «повернутое лицом к частному бизнесу». На выставке об этом подробно рассказали стенды организаций и фирм, которые могут как решать весь комплекс жилищно-коммунальных и бытовых проблем, так и предложить отрасли конкретные товары. Например, чудо-лифты с антивандальным покрытием и противопожарными дверями. Эти подъемники умеют здороваться с пассажирами, объявляют им о прибытии на определенный этаж. А еще - новинки инженерных систем, приборов коммерческого учета энергоносителей, строительных машин и оборудования, информационных технологий для организационно-финансовой деятельности ЖКХ. Одним словом, представлено было все, что, по характеристике эксперта-консультанта выставки, представителя Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета Владимира Закржевского, позволяет перейти от ларечной системы в обслуживании ЖКХ-комплекса к системе супермаркетов.

Выставка в Санкт-Петербурге, конечно, не первая в ряду аналогичных мероприятий в других городах России. В Москве, например, проводятся «Дорком-экспо» и «Малый бизнес в ЖКХ», есть подобные выставки на Урале, в Сибири. Но в отличие от них, ставящих в основном конкретные вопросы отраслевого развития, выставка в Санкт-Петербурге позволила взглянуть на отрасль глобально, вынес ее главу угла научно-практическую конференцию «Модернизация жилищно-коммунального комплекса России». Результат обмена мнениями - выработка целого ряда решений по таким ключевым задачам, как оптимизация реформирования и модернизации ЖКХ, привлечение в него инвестиций, включая их правовое регулирование, тарифное регулирование, и реструктуризация долгов в отрасли, повышение эффективности коммунальной энергетики.

Вадим ЦИМБАЛОВ,
корреспондент газеты
«Вечерний Петербург» -
специально для «Московской среды»



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

узлы учета и регулирования энергопотребления, создали комплекс мониторинга и диспетчеризации. Появилась возможность определять реальное потребление ресурсов, оценивать потери. В настоящее время во всех десяти районах округа создано в общей сложности 17 зон высокой энергоэффективности, каждая из них обладает своей спецификой. В их состав вошли 25 ЦТП и жилые здания, в которых проживают 25 тысяч человек. И вот какие особенности здесь проявились.

- Экономия средств, - сказал Сергей Байдаков, - можно разделить на экономию погодную, связанную с регулированием, и экономию от наведения порядка

блоки и элементы единой системы учета в округе. И, наконец, разработаны современные базы данных с общими показателями потребления энергии и оценки эффективности использования ресурсов в коммунальном комплексе ЦАО.

МИЛЛИОНЫ ВЕРНУТСЯ?

В результате учета и соответствующего регулирования подачи ресурсов только по десяти демонстрационным зонам суммарная экономия составила 91 млн. рублей. Но, к сожалению, направить эти средства в развитие системы энергосбережения округа не удалось, поскольку по решению городского правительства в

12 квартирных советов от компании «Пересвет-Инвест»

Совет № 11: ипотеку начни с риэлтора

Все больше москвичей, сталкиваясь с пресловутым «квартирным вопросом», стремятся воспользоваться преимуществами ипотечного кредита.

Среди основных преимуществ ипотеки выделяют следующие:

- возможность прописаться и проживать в своей собственной квартире, заплатив за нее лишь часть стоимости;
- невысокий первоначальный взнос - от 5 до 30%;
- стоимость квартиры фиксируется на день покупки (а рост цен, к примеру, за прошлый год составил до 40%);
- возможность погашения долга в течение 5-30 лет.

Кроме этого, ежемесячные выплаты по ипотечному кредиту сопоставимы с оплатой за аренду квартиры. Но арендуемая квартира никогда не станет собственностью. Все это повышает привлекательность ипотеки, и неудивительно, что практически каждый банк сегодня предлагает свою ипотечную программу. Многие крупные риэлторские компании также готовы помочь с подбором банка и поиском «ипотечной квартиры». Так с кого начать? К кому первому обратиться?

Выбрать ипотечную программу «под себя» с максимально удобными условиями кредита, ориентируясь только на предложение одного банка, маловероятно. А собрать самому информацию обо всех существующих кредитных программах достаточно сложно. Лучше, если вам предложат программы сразу нескольких банков. Это, конечно, могут сделать в агентстве недвижимости с подбором более удобной схемы кредитования в соответствии с вашими индивидуальными потребностями и с учетом ситуации на рынке недвижимости.

Кроме этого, только специалист риэлторской компании, зная требования банка, подбирает квартиру в минимальные сроки, при этом гарантируя юридическую чистоту сделки. Риэлтор ведет переговоры с продавцом квартиры по технике проведения сделки, грамотно вносит аванс за приобретаемую квартиру, собирает и представляет в юридический департамент банка пакет документов на квартиру, организует и проводит сделку купли-продажи вплоть до получения документов о собственности с государственной регистрацией.

Задачи риэлтора - проверить юридическую чистоту квартиры и предоставить банку весь пакет документов в максимально сжатые сроки. Это необходимо для того, чтобы в дальнейшем не было при-

чин для расторжения договора купли-продажи, а банк не отказался от данной квартиры в качестве залога под кредит.

«Опыт и высокий уровень подготовки наших специалистов позволяет проводить самые сложные сделки с использованием ипотечного кредитования, включая альтернативные, - говорит начальник отдела ипотечного кредитования Валерия Бабурина. - Кроме этого, «Пересвет-Инвест» - одна из немногих риэлторских компаний, работает по «Гарантийному обязательству», обеспечивая клиентам компании правовую и финансовую защиту их интересов не только в процессе сделки, но и после ее завершения. Также специально для наших клиентов мы разработали собственную программу ипотечного кредитования. В отличие от банковских программ, ее требования к пакету документов заемщика менее жесткие. Например, мы не требуем документального подтверждения реального заработка потенциального покупателя. В наше время «серых» зарплат это является одной из основных проблем при оформлении ипотеки. Программа позволяет приобрести квартиру в доме-новостройке (объект инвестиций компании «Пересвет-Инвест»). Срок кредита - до 5 лет. Процентная ставка - 2% в месяц на остаток кредита. Желаем вам стать новоселами уже в этом году!»

Агентство недвижимости
«Пересвет-Инвест»

Наш сайт: www.peresvet.ru

Телефон агентства недвижимости:
789-88-88 (многоканальный)



111-314-1341
11140137