

РЕФОРМА ЖКХ С НЕМЕЦКИМ АКЦЕНТОМ

В Германии реформа ЖКХ стартовала около 15 лет назад, когда рухнула Берлинская стена и обе части страны, Восточная и Западная, объединились в единое государство. Восточные немцы давно мечтали жить с истинно западным комфортом и потому с энтузиазмом принялись реформировать свой жилищно-коммунальный комплекс, ориентируясь на европейские стандарты. Именно сходство процессов, происходящих в России и в Германии, вызывает обоюдный интерес и стремление сотрудничать в этой сфере. Один из последних совместных проектов - книга «Энергосбережение в жилищном фонде: проблемы, практика и перспективы», изданная при содействии Немецкого энергетического агентства и Московского института экономики города.

Приехавший на презентацию издания исполнительный директор Немецкого энергетического агентства Штефан Колер любезно согласился ответить на вопросы нашего обозревателя.

Господин Колер, полагаю, что проблема управления жилищным фондом - одна из ключевых не только в России, но и в Германии. Как она решается у вас?

- В результате реформы должен появиться эффективный собственник жилья, который сможет не только полностью оплачивать коммунальные услуги, но и ремонтировать, модернизировать свой дом, инженерные коммуникации. Одним словом, нужно научиться управлять жилищным фондом.

- Кто сегодня владеет жилищным фондом в Германии?

- Квартира или индивидуальный дом может принадлежать частному лицу. Большие многоквартирные дома также могут быть частными или принадлежать жилищным компаниям - обществам с ограниченной ответственностью, акционерным обществам и жилищным кооперативам. Есть и кондоминиумы, где в большом, многоквартирном доме владелец

жилья является еще и совладельцем нежилых помещений, земли, входящих в состав домовладения.

- У нас еще недавно жилищные кооперативы были широко распространены. Но сегодня они не так популярны..

- Это и понятно. Жилищные кооперативы играли большую роль в обеспечении жильем людей со средними и низкими доходами - и у вас, в Москве, и у нас, в Берлине. Но сегодня финансовое состояние людей со скромным достатком не позволяет им в больших объемах вести жилищное строительство. Например, в Восточной Германии кооперативам принадлежит 17 процентов жилищного фонда, а в Западной - всего 4 процента. Причем состояние домов, которыми владеют кооперативы, значительно лучше муниципальных жилых зданий. Поэтому немецкое законодательство поддерживает эту форму собственности. Управляется она на основе внутренней демократии, экономической поддержки членов кооператива, взаимопомощи, солидарной ответственности.

- У нас немало кооперативных домов, которые стареют, требуют ремонта, реконструкции, и московские власти решают эти проблемы в основном за счет городского бюджета. А кто поддерживает кооперативы в Германии?

- Как правило, сами жители. Но есть серьезная кредитная поддержка банками, есть помощь и со стороны муниципальных властей. Главное - инвестиционный проект. Ведь кредитор заинтересован в возврате денег. Интересных проектов по реконструкции, модернизации кооперативных домов немного. И тем не менее власти Германии понимают, что кооперативы - весьма привлекательный с социальной и экономической точки зрения тип собственности, особенно для людей с невысокими доходами. Поэтому кооперативное движение надо развивать и поддерживать, хотя с финансовой точки зрения это сегодня непросто.

- «Московская среда» посвящает много публикаций кондоминиумам - их организации, функционированию, отмечая, что они плохо приживаются на московской почве. А как обстоят дела с этой формой собственности в Германии?

- Она, пожалуй, одна из самых распространенных. Логика простая: если дом в общей собственности, то все, что находится в нем, тоже должно принадлежать жильцам: квартира, часть подвала, часть мансарды, место для парковки машины,

лифты, лестницы, балконы, зеленые насаждения во дворе, детские площадки. Могут быть и другие объекты - магазины, кафе, прачечные.

- И ведь жильцам это выгодно!

- Разумеется, но при условии, что они учатся еще и рационально управлять своей собственностью, не только вкладывать в нее деньги, но и извлекать доход. Собственники всех квартир кондоминиума образуют товарищество собственников жилья. Но, в отличие от российского законодательства, наши законы четко устанавливают, что членство в товариществе наступает автоматически, одновременно с получением права на квартиру. И учтите: ни один из собственников не может отказаться от вступления в товарищество.

- Но разве это демократично? Мы в Москве идем иным путем, предоставив право создания ТСЖ кондоминиумов самим жителям..

- Это вопрос для дискуссии. Но я думаю, было бы несправедливо лишать

Кто-то за, кто-то против. Как идет приватизация жилищного фонда в Германии?

- Во-первых, у нас произведена реституция. Бывшим владельцам вернули собственность. В том случае, если это сделать было невозможно, то выплачивали денежную компенсацию. Жилищный фонд бывшей ГДР состоял из довоенных многоэтажных домов, пятиэтажек, построенных в 1950-е годы, и панельных многоэтажных зданий 1960 - 1980-х годов. Все это было решено передать в частные руки. Но не бесплатно. Было предложено два типа приватизации, две модели.

Первая - модель продавца. Согласно ей квартира выставлялась на продажу после ремонта и модернизации. Владелец должен был заплатить порядка 350-450 евро за один квадратный метр, включая стоимость ремонта и модернизации. Вторая - модель покупателя. Квартира передавалась тоже за деньги, но более умеренные, поскольку ремонт и модернизации не было. Приватизация жилья всегда включала продажу земли под домом и участка рядом с ним. Говоря точнее - заключался договор аренды на земельный участок на основе наследуемого права.

- Какая из двух моделей применялась чаще?

- Модель продавца. Хотя цена на квартиру была выше, но собственник знал, что приобрел. Это исключало необходимость ремонта квартиры в будущем. Цена продажи в основном ориентировалась на рыночный уровень. При этом наблюдались и спекулятивные тенденции, скачки цен на жилье.

- Насколько успешен процесс приватизации в Германии?

- Он идет очень медленными темпами. Квартиры переходят в руки частных домовладельцев и крупных компаний. Последние пытаются перепродать их по более высоким ценам. И в начале 90-х годов прошлого века, и тем более сейчас общая экономическая ситуация в Восточной Германии не способствует быстрой приватизации. Можно назвать и основные препятствия на пути создания института частных собственников: это и нерешенные имущественные споры, и высокая цена ввиду затрат на ремонт и модернизацию, отсутствие четкого представления о последствиях приобретения частной собственности, нестабильное экономическое положение потенциальных покупателей. В результате большая часть жилья остается во владении жилищных компаний и кооперативов. Именно им приходится решать проблемы ремонта и модернизации зданий.

- Сохранилась ли у муниципальных властей обязанность обеспечивать граждан жильем?

- Да, муниципалитеты Германии отвечают за решение этой проблемы. Они участ-



вуют в финансировании социального жилищного строительства, владеют и управляют жилищным фондом, хотя размер муниципального и федерального жилья невелик. При этом муниципальная собственность постепенно сокращается, так как муниципалитеты продают жилье жилищным компаниям. Муниципальные власти также владеют социальным жильем для бездомных.

- Каковы особенности управления жилищным фондом, который сдается внаем?

- Сегодня спрос на арендное жилье в городах Германии падает, и часть его пустует. Поэтому жилищным компаниям, которые обеспечивают управление этой части жилищного фонда, приходится пересматривать принципы своей деятельности. Решение о масштабных ремонтных работах наши компании не могут принимать, исходя только из необходимости и технической целесообразности. Нужно еще учитывать финансовые возможности граждан. Необходимо просчитать: смогут ли жильцы платить за квартиру после модернизации?

- У нас не очень-то популярны инвестиции в энергосбережение. Как у вас?

- В Германии экономическую выгоду от энергосбережения получает жилец. Если стоят приборы учета воды, отопления, газа, электричества, если утеплены окна, подъезды, чердаки, то и расходы жильца на коммунальные услуги меньше. Но если квартира сдается внаем, то капиталовложения в энергосбережение лежат на жилищной компании, владеющей или управляющей домом. Естественно, особого энтузиазма дополнительные расходы не вызывают. Но если жилец является собственником квартиры, то он охотно вкладывает деньги в энергосбережение и получает немалую выгоду от экономики. Что-то похожее наблюдается и у вас.

- Проблема инвестирования в жилищный сектор актуальна и для Москвы, и для городов Германии. Как она у вас решается?

- За последние годы объем инвестиций в поддержание жилищного фонда увеличился с 20 до 60 процентов, тогда как инвестиции в новое строительство сократились с 80 до 40 процентов. Основные расходы связаны с ремонтом и эксплуатацией жилья, в том числе и косметическим ремонтом квартир. Что касается модернизации жилья, то домовладелец может производить ее по собственному почину, а иногда и в силу определенных норм законодательства.

- Как обстоят дела в Германии с оплатой коммунальных услуг сегодня?

- В бывшей ГДР жильцам почти не приходилось платить арендную плату за наем квартиры. Не существовало даже разницы между собственностью платой за аренду жилья и эксплуатационными расходами, в том числе расходами на воду, тепло. При этом квартплата покрывала лишь неболь-

шую долю затрат на содержание жилищного фонда. За время реформы повышались тарифы на тепло, электроснабжение. В несколько этапов провели повышение квартплаты. Устанавливались приборы учета, чтобы оплата велась за потребленный объем воды, тепла, газа и так далее. Параллельно с повышением платы за наем ввели жилищные субсидии, назначаемые в зависимости от дохода семьи. Постепенно устанавливали квартплату, полностью покрывающую стоимость коммунальных услуг.

- У нас словосочетание «коммунальная реформа» нередко вызывает у людей негативные эмоции, хотя в Москве она проводится наиболее гибко. А как чувствуют себя жители Восточной Германии?

- Многие стремятся уехать из Восточной Германии в Западную, особенно молодежь. Мы называем этот процесс побиблейски - «исход». Закрытие предприятий и рост безработицы - характерная картина для Восточной Германии. Все эти факторы привели к тому, что население бывшей ГДР сократилось на 5 процентов, а также к беспрецедентно большому числу пустующих квартир. В разных регионах от 9 до 20 процентов жилищного фонда не занято. Для решения этой проблемы федеральное правительство вместе с регионами приняло программу реконструкции городов востока, рассчитанную на 2002-2009 годы. Программа направлена на борьбу с физическим обветшанием городов, на снос тех же пятиэтажек. Неблагополучные районы будут застроены заново. Возможно, кто-то из читателей возразит: мол, упомянутые проблемы не характерны для России, Москвы, где в настоящее время существует нехватка жилья. Однако германские экономисты считают, что уже в ближайшем будущем вы можете столкнуться с подобными трудностями, поскольку демографическая ситуация и в России, и в Германии сходная.

- Как специалист в области энергетики, энергосбережения что вы можете сказать об энергосберегающих программах Москвы?

- В жилищном хозяйстве вашей столицы огромный потенциал энергии. Он сосредоточен не только в энергоснабжающих предприятиях, но и непосредственно в жилых домах. Энергия нуждается в измерении, учете ее потребления. Современное техническое оборудование, приборы учета, теплоизоляция трубопроводов и зданий приводят к снижению потерь энергии, экономии средств и повышению комфорта жилья. Для успешной реализации программ необходимо профессиональное управление жилищным фондом и надежное финансирование. И то, и другое у вас есть. Надеюсь, что вам пригодится и тот опыт, который накоплен в Германии. Во всяком случае знакомство с ним будет полезным.

Беседа вел

Александр АСТАФЬЕВ

СМ КОММЕНТАРИЙ

Геннадий ЛОБОК, депутат Московской городской думы, председатель комиссии по жилищной политике и жилищно-коммунальной реформе: - Немецкий опыт по экономии энергоресурсов, по оснащению домов приборами учета может нам пригодиться. Сегодня в связи с ростом тарифов на энергоносители и

проведением реформы ЖКХ это вопрос очень актуальный. Москва город большой, разноплановый, и подходит к решению проблем энергосбережения надо гибко, используя оптимальные схемы. Есть специальные программы правительства Москвы. Во всех домах-новостройках приборы учета устанавливаются в обязательном порядке. Оснащается придомовыми счетчиками и старый жилищный фонд. Многого, в том числе и надежные немецкие приборы учета, мы могли бы использовать в жилищном хозяйстве Москвы. Но, на мой взгляд, немало интересного накоплено в области реформы и в российских регионах. С этим опытом, я считаю, тоже необходимо знакомить москвичей. Поскольку российские проблемы все-таки нам ближе.