

ПЕРЕТЕРПЕТЬ РЕМОНТ...

С июня 2005 года у Департамента ЖКХИБ появилась новая задача: капитальный ремонт без отселения жителей. Как она будет решаться? На этот и другие вопросы «МС» отвечает первый заместитель руководителя Департамента ЖКХИБ Сергей РОЗАНОВ.



ФОТО АНДРЕЯ НИЖИРИЧЕНОВА

Капитальный ремонт жилья – давняя забота коммунальных служб, к сожалению, в СММ недостаточно освещенная. Поэтому прежде всего должен сказать, что сегодня жилая площадь в столице, которую нужно капитально приводить в по-

рядок, составляет 28 млн. кв. метров. Из них 18,5 млн. – пятиэтажный жилищный фонд.

Сергей Игоревич, думаю, нелишне напомнить читателям, что скрывается за словами «капитальный ремонт»?

– Есть комплексный капитальный ремонт, при котором восстанавливаются изношенные конструктивные элементы сетей, устройств и инженерного оборудования. И есть выборочный капитальный ремонт, при котором меняют отдельные конструктивные элементы здания, в том числе такие, как фасад, электрооборудование, кровля и многое другое. И, чтобы мой ответ был полным, добавлю, что по характеру организации капитальный ремонт разделяют на плановый и внеплановый – аварийный ремонт.

Выборочным капитальным ремонтом мы серьезно занялись с выходом постановления правительства Москвы № 411 от 24 апреля 2001 года «О капитальном ремонте жилищного фонда города Москвы», в котором были предусмотрены основные виды и объемы работ до 2005 года. Ежегодно мы ремонтируем где-то в объеме до 500 тысяч кв. метров. Но, по нашей оценке, жилищный фонд ежегодно стареет в объеме 1 млн. кв. метров. Сопоставьте цифры. Налицо прирост старого жилья.

К капитальному ремонту без отселения жильцов мы приступили в 2004 году. Провели инвентаризацию жилищного фонда, корректировку адресного перечня в объеме 1 млн. кв. метров. Был также уточнен порядок разработки и согласования проектно-сметной документации и определено, что капитальный ремонт будет производиться в четырех сериях домов: П-18-й, 510-й, 511-й и 515-й. Они относятся к так называемым несносимым сериям. По этой программе утвердили техническое задание на проектирование типовых решений и в Мосгосэкспертизе определили цену ремонта в объеме 6 тысяч рублей за квадратный метр – по стоимостям 2003 года.

31 мая нынешнего года вышло постановление правительства Москвы № 383-ПП «О капитальном ремонте и модернизации жилых домов без отселения жителей на 2005-2007 гг.». В соответствии с ним координатором работ стал Департамент ЖКХИБ. Раньше этим занималось Управление городского заказа. Определены объемы ремонта на 2005-2007 годы: 1 млн. 550 тысяч кв. метров. Уточнен адресный перечень. Уже сегодня у нас разработана проектно-смет-

ная документация на 562 тысячи кв. метров на 2006 год. Уточняется она будет в зависимости от объема финансирования.

Как вы определяете, какой дом подлежит капитальному ремонту, скажем, в нынешнем году, а какой может подождать до 2006 или 2007 года?

– Основанием для включения домов в план капитального ремонта является техническое заключение, которое мы получаем от ГУП «МосжилНИИпроект» – это, кстати, главный разработчик проектно-сметной документации. Есть еще данные мониторинга, проводимого Мосжилинспекцией. Мониторингом охвачены 39 тысяч жилых строений из 39 тысяч 550. Каждому зданию присуждена соответствующая квалификационная оценка. Если стоит «удовлетворительно» – значит, периодичность обследования один раз в пять лет. Если «частично неудовлетворительно» – один раз в три года. «Неудовлетворительно» – один раз в два-три года. И, наконец, аварийные здания под постоянным наблюдением. Должен добавить, что капитальный ремонт жилых строений не предполагает перепланировку квартир – это обязательное условие. Ремонт делается за счет бюджетных средств города.

Какие виды работ входят в капитальный ремонт без отселения?

– Список очень большой. Перечислю лишь основные. Ремонт кровли. Восстановление температурно-влажностного режима. Ремонт водостоков и парапетных решеток. Ремонт фасадов, в том числе их утепление. Замена окон. Ремонт балконов. Остекление лоджий. Обустройство входов в подъезды. Ремонт или замена входных дверей. Приведение в порядок подъездов и частичная замена полов. Меняется полностью инженерия: центральное отопление, канализация, водоснабжение. При этом мы полностью проводим отделочные работы в санузлах. Строим помещения для дежурных по подъездам там, где это возможно. Устанавливаем домофоны. Сюда же входят и электромонтажные работы. Замена, ремонт и вынос на фасад газопроводов. Ремонт, замена и модернизация лифтов. Ремонт мест общего пользования, в том числе лестничных клеток, лифтовых узлов, служебных и технических помещений. Ремонтируем системы дымоудаления, пожарную автоматику. Достаточно?..

И как долго дом после такого капитального ремонта может стоять до следующего капитального ремонта?

– Тридцать лет. Минимальные сроки между очередным выборочным капитальным ремонтом – пять лет.

Вы сказали, что начали программу ремонта без отселения в 2004 году. Сколько же было сделано?

– В 2004 году мы ввели 248 тысяч кв. метров жилья. Бюджетных средств на это было выделено 1 млрд. 129 млн. 645 тысяч рублей. В 2005 году по этой программе мы планируем сдать 260 тысяч кв. метров жилья.

Сергей Игоревич, цифры, конечно, впечатляют. Но как реагируют жители этих домов, ведь, как известно, сейчас народ не очень-то охотно пускает в свои квартиры коммунальщиков...

– Капитальный ремонт без отселения может производиться только при полной поддержке самих жильцов. Прибегаем к помощи инициативных людей: старших по подъездам, по дому. Ведь в этом деле достаточно одному жильцу заартачиться, как тормозится вся работа. Допустим, меняем стояки – канализация ли это, водоснабжение – менять надо полностью. И если собственник какой-то одной квартиры не согласен с таким ремонтом – этот вид работы останавливается. Поэтому во главу угла сегодня ставится задача заблаговременного информирования граждан по видам и срокам работ. Подрядчики выставляют для обзора и согласования с гражданами образцы окон, дверей, других материалов. Это позволяет ускорить процесс. Но, увы, не всегда наши усилия достигают цели. Сегодня, например, четыре наши подрядные организации не могут приступить к работам, потому что у старших по нескольким домам есть претензии. А ведь такой ремонт носит сезонный характер: надо до 1 октября, как предусмотрено постановлением, закончить все работы, предъявить дома к отопительному сезону.

И часто москвичи не желают, чтобы в их квартирах проходил ремонт? Бывают ли после ремонта жалобы?

– Пример по Внукову. Там мы не смогли приступить к работе, потому что отдельные личности начали настраивать жильцов против ремонта. Появились партии, та же КПРФ, они сумели так организовать протест, что мы в конце концов отказались от реконструкции. Многие претензии были надуманными. Вообще мне непонятна логика отказа: мы предлагаем собственникам комфортные условия жизни. Я не говорю о тех собственниках, которые сами сделали ремонт – это тема отдельного разговора – с ними мы находим взаимопонимание. Я говорю о людях, к ко-

Реформу ЖКХ многие понимают по-разному. Часто повторяют кем-то придуманные лозунги, не особенно задумываясь над их смыслом, и точно так же воплощая их в жизнь. Но реформа движется слабо. В чем же дело? Мы неправильно делаем то, что задумали, или неправильно задумали то, что делаем?

Думаю, что неверны сами ориентиры. Чтобы в этом убедиться, возьмем 9 «бесспорных» тезисов реформы и попытаемся их оспорить.

1. Единственный инструмент согласования интересов собственников квартир – объединение в ТСЖ.

Важнейшая задача реформы – не просто изменить пропорции в оплате между населением и бюджетом, а превратить потребителя в покупателя, наделив его рыночными правами. Ведь население не может контролировать производственные затраты снабжающих организаций, причем конкуренция на рынке коммунальных услуг отсутствует. Мы, конечно, можем быть экономнее, но не в силах остановить рост тарифов. Поможет ли нам объединение в товарищество собственников жилья?

Пока в ТСЖ удалось привлечь только 1 процент населения (напомню, что в западной части Германии ТСЖ охватывают только 4 процента, а в США – 7 процентов).

Дело в том, что вопрос собственности при согласовании интересов жителей не ключевой. Кроме ТСЖ есть немало форм эффективного объединения домохозяйств. В Швеции, например, существует мощное движение не собственников жилья, а квартиросъемщиков, которое стало одной из опор гражданского общества. У нас же культура территориальной самоорганизации только начинает развиваться. Создаются, например, органы территориального общественного самоуправления (ТОС), в том числе

домовые комитеты, которые становятся школой управления и добрососедства, умения решать простейшие бытовые проблемы – от приемки работ после капитального ремонта дома до контроля за финансовыми потоками.

Одна из возможных простых форм самоорганизации – добровольное объединение жильцов в товарищество по оплате коммунальных услуг (ТОКУ) для заключения договора с энергосервисной компанией. При этом предусматривается минимум затрат при заданных параметрах комфорта. Члены товарищества платят за уровень комфорта, а компания рассчитывается с поставщиками за объем потребляемых услуг по приборам учета. Задача компании – эффективно эксплуатировать общедомовые системы и стимулировать жильцов экономно использовать ресурсы. Эти отношения потом можно совершенствовать и усложнять, причем известно – как именно. Но сейчас важно другое: ТСЖ – не панацея.

2. На Западе за жилье платят 25 процентов от дохода семьи – и мы тоже должны.

В ответ на вопрос, до какого предела будут расти тарифы на коммунальные услуги, нам однажды назвали эти проценты. Потом снизили до 22 процентов (в Москве – до 10 процентов). И все это – ссылаясь на западный опыт. Однако анализ этого опыта показал: да, действительно, при отношении всех фактических и расчетных платежей за аренду, ремонт, содержание жилья и коммунальные услуги получим среднюю долю для Евросоюза и США, равную 21 проценту. Теперь надо отделить расходы на аренду жилья от расходов на его обслуживание и коммунальные услуги. На Западе жилищные расходы включают, повторю, фактические затраты на аренду жилья и расчетную стоимость его аренды (это условная величина, которая показывает, сколько бы семья

заплатила за жилье, если бы не была его собственником). Расходы же на обслуживание жилья и коммунальные услуги, аналогичные российским, в США на протяжении последних четырех десятилетий составили в среднем 6 процентов. В Евросоюзе – 5,6 процента, причем разброс значений – от 4 до 9 процентов. А в странах Восточной Европы эти цифры колеблются от 4 до 11 процентов. Это значит, что максимальная способность и готовность населения платить за коммунальные услуги достигается при доле расходов, равной 6-7 процентам от среднего дохода семьи.

3. Повышение ставок оплаты жилья и коммунальных услуг не снизит уровень сбора платежей.

Экономический анализ нескольких российских городов показал, что при повышении тарифа собираемость платежей падает. Если расходы на жилищно-коммунальные услуги не превышают 6-7 процентов от среднего дохода, то можно собрать 95 процентов платежей. Кстати, Москва и вышла на этот показатель. А вот уровень в сто процентов практически не достигим ни в одной стране. Отсюда следует важная практическая рекомендация: повышать тарифы можно лишь до тех пор, пока платежи не превысят 6-7 процентов от семейного дохода. Сегодня, согласно статистике, в России в среднем на эти цели расходуются около 8 процентов дохода семьи, что и определяет платежную дисциплину в размере только 90 процентов.

4. Повышение платы за жилищно-коммунальные услуги не влияет на число малообеспеченных семей, имеющих право на субсидии.

Так может быть в том случае, если субсидии настолько незначительны, что мало кого волнуют. Или же при крайне неравномерном распределении населения по уровню доходов. Ничего

ВЕРНЫ ЛИ

Девять спорных тезисов реформы

Не первый год идет реформа ЖКХ, но споры о ней продолжаются. «МС» готова дать слово представителям любой точки зрения, только бы она была аргументированна и конструктивна. Представляя размышления директора Центра по эффективному использованию энергии Игоря Башмакова, считаем необходимым подчеркнуть, что возражения автора по поводу ориентиров коммунальной реформы касаются в основном позиции федерального правительства, которая не во всем совпадает с политикой московских властей. Надеемся, что дискуссия на эту тему поможет успеху реформы.



ФОТО ЭДУАРДА ЛАПОВКА

такого в России нет, и примерно 14 процентов населения получают жилищные субсидии (в США показатель примерно тот же). Причем потребители с низкими доходами очень чувствительны к скачкам цен. Как показал анализ, число получающих субсидии растет или после повышения тарифов (те, кто справлялся с платежами, уже не могут этого делать), или в результате активной работы с должниками, которым и прежние-то платежи были не под силу.

5. Важнейшая задача – перейти на полную оплату потребителями коммунальных услуг.

Причина непомерно высоких издержек в сфере ЖКХ – его низкая энергоэффективность. Более 85 процентов стоимости коммунальных услуг связаны с финансированием тепло-, электро-, газо- и водоснабжения. Кроме того – ремонт кровель, дверей, окон для повышения теплозащиты. Практически везде эти издержки можно сократить на четверть, а то и наполовину. Механический же переход на стопроцентную оплату приведет только к росту цен на услуги низкого качества.