

Частная управляющая компания старается доказать, что она лучше ДЕЗа.

ДОМ ОБСЛУГОЙ КРАСЕН

Мог ли подумать студент энергомашиностроительного факультета престижного МВТУ имени Баумана Александр Авдеев, что минет срок и ему придется заниматься не машинами, а домами? Однако время было такое - оно беспощадно перековывало кадры. Переламывало людей. Носило их как осенние листья на ветру перемен, а там уж кому как повезет, кто куда прибудет. Шел 1994 год. Практика обязательного распределения выпускников вузов по специальности отменена. Распределяли не молодых специалистов, а собственников.

В Москве развивался рынок жилья. Разбогатевшие соотечественники покупали в центре столицы здания, жильцов коммуналок расселяли, приобретая для них недорогие квартиры в новостройках, в «спальных» районах. Затем делали капитальный ремонт, превращая коммуналки в элитное жилье. Этим в основном занимались риелторы. В одной из таких компаний Александр Авдеев начал свою работу.

Но тут возникла проблема. Элитные квартиры порой ждали покупатели до года. А дом, будучи на балансе ДЕЗа, терял товарный вид. Но чтобы запустить богатого покупателя, дом и двор требовалось поддерживать в должном виде. Было принято решение делать это самим. Выгоднее вложить в это свои деньги, чем полагаться на ДЕЗ. Таким образом, чисто риелторская компания по необходимости, по логике вещей вошла в рынок обслуживания зданий. И что особенно важно - после продажи компания не снимала с себя обязательств по эксплуатации дома и территории.

В чем выражается поддержка префектуры? Предоставляя объемы работ, префектура помогает решать организационные вопросы, например, с помещениями для офисов компании в том районе, где она работает. Осуществляет финансирование, в том числе за счет городских дотаций на квартплату. Ведь в муниципальных домах часть квартир принадлежит гражданам, купившим их, а остальные находятся в собственности города. Поэтому в пилотных проектах услуги компании частично оплачиваются из городского бюджета.

Как распределяется в данном случае квартплата жильцов? Через единый информационный расчетный центр. ЕИРЦ оплачивает услуги Мосводоканала, Мосэнерго, Мосгортепло, а некоторая часть полученной суммы достается управляющей компании Александра Авдеева, которая финансирует подрядные организации по ремонту и эксплуатации, уборке мусора и охране... А также имеет свою долю на содержание сотрудников и осуществление собственных работ. Не в убыток, конечно, но особенно не разбогатевшей. Порой приходится из своих средств покрывать задержки квартплаты нерадивых жильцов.

Как с неплательщиками бороться? Можно, конечно, выбивать деньги разными способами, вплоть до суда и выселения.

Но мы стараемся прежде всего разобраться, почему происходят неплатежи, - говорит Александр Авдеев. - Не все неплательщики являются злостными. Кто-то заболел, кто-то находится в длительной командировке, кто-то слишком занят и не успева-



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

Практически каждый мегаполис давно уже находится в энергетических тисках, и Москва в этом смысле не исключение. В новом веке эти тиски сжимаются все крепче. Майское светопредставление в столице - тревожный звонок, жесткое напоминание о том, что меры надо принимать не в какой-то отдаленной перспективе, а сейчас, сегодня. В союности, разжимать тиски можно по двум направлениям: строить генерирующие мощности и экономить. Экономить все - тепло, электричество, воду. Не случайно учет и экономия ресурсов и энергии стали краеугольным камнем реформирования всей системы ЖКХ. Практически все аспекты решения этой проблемы отразили ХХII конференция и выставка «Москва - энергоэффективный город», проводившиеся в здании мэрии на Новом Арбате с 12 по 14 октября.

ДИАГНОЗ: ОСТРЫЙ ДЕФИЦИТ

Около трех тысяч специалистов знакомились здесь с новыми разработками в сфере сбережения энергии и ресурсов, а также делились опытом их внедрения и применения. В экспозиции были представлены 93 фирмы и предприятия, 34 города России. В числе иностранных участников - Германия, Швеция, Финляндия, Франция. И это - лишнее свидетельство глобальности проблемы.

В приветствии мэра столицы Юрия Лужкова, обращенном к участникам конференции, устойчивое функционирование и развитие энергетического хозяйства городов названо важнейшей государственной задачей. Отсюда и первоочередное

внимание правительства Москвы к вопросам повышения эффективности использования энергии, к снижению энергоемкости всех секторов городского хозяйства.

Стало уже традицией, - сказал руководитель Департамента науки и промышленной политики города Москвы Евгений Пантелеев, - что в начале отопительного сезона здесь собираются люди, которые по-настоящему профессионально оценивают все, что делается в данной сфере. Москва - один из крупнейших городов мира, который вследствие бурного развития испытывает острый дефицит энергии.

В самом деле, вот только один пример. Перед строитель-

ном комплексом столицы поставлена задача на ближайшие годы - сдавать по 5 млн. квадратных метров жилья. А жилье надо питать теплом, электричеством, водой. Значит, нужна поддержка всей энергосистемы города новыми генерирующими мощностями. Но это еще не все. Ситуация осложняется тем, что новостройки зачастую представляют собой целые комплексы зданий высокой этажности, которым требуются и альтернативные источники энергии - на всякий аварийный случай. В принципе, это экстенсивный путь, поскольку наращивание мощностей дорого обходится и вредит экологии. Значит, неизбежным спутником этого процесса должна стать экономия.

Первый заместитель руководителя Департамента топливно-энергетического хозяйства города Москвы Гасан Гасангаджиев обозначил задачи городской программы энергосбережения, принятой в сентябре 2004 года. Так, предполагается уменьшить потребление энергоресурсов на 17 процентов по сравнению с уровнем 2003 года. Анализ выполнения программы за первый год обнадеживает, поскольку заданные показатели превышены. Тем не менее энергетика Московского региона продолжает оставаться в тяжелейшем положении. И уже подсчитано, что до 2020 года предстоит удвоить возможности столичной энергосистемы.

Юрий Табунщиков, президент НП «АВОК», свое выступление на открытии конференции посвятил еще одной важной проблеме - возведению энергоэффективных зданий. За рубежом уже накоплен огромный опыт в этой сфере, пора его прививать и на отечественной почве. А еще Юрий Табунщиков сделал небольшую экскурсию в историю вопроса. Заодно обратил внимание на различие подходов к проблеме экономии.

Энергосбережение в жилищно-коммунальной сфере являлось приоритетным направлением в течение четырех последних десятилетий прошлого века, - сказал он. - Таковым оно остается и в первой четверти XXI века. Но есть определенные различия в понимании энергосбережения в России и за рубежом. Страны Запада занимаются им с точки зрения охраны окружающей среды и сохранения собственных запасов нефти, газа и других ресурсов. У нас стратегия энергосбережения обусловлена двумя задачами. Первая - обеспечить устойчивое тепло- и энергоснабжение, вторая - снизить объем дотаций, предоставляемых населению.

Что ж, закономерная разница в подходах. Крепко сидит в отечественных головах мысль, что сидим мы на неистощимых ресурсах.

А ВОТ ГРЯНУТ ХОЛОДА...

Многие задачи, связанные с повышением эффективности и на-



ФОТО ЮРИЯ СТРОКОВА

Наладив бизнес на рынке коммунального обслуживания, Александр Авдеев решил отойти от риелторских дел и создал ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ». Главным образом это было связано с идеей распространить свою деятельность и на муниципальный жилищный фонд. Но там ДЕЗы и жильцы победнее, смогут ли они оплачивать услуги компаний? Около двух лет присматривались, вынашивали эту идею, пока в 2002 году не вышло распоряжение мэра о проведении в рамках реформы ЖКХ пилотных проектов (экспериментов) по внедрению новых механизмов эффективного управления жилищным фондом. В Южном административном округе решили провести эксперимент - осуществить так называемый пилотный проект, который предусматривал два главных направления: создание условий для объединения собственников жилья и формирование рынка жилищно-коммунальных услуг с передачей домов из ведения ДЕЗов в управление частным компаниям.

Это было как раз то, чего ждал Александр Авдеев. ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ» выиграла конкурс на пилотный проект и получила поддержку окружного Управления реформирования ЖКХ. Компании выделили в управление семь домов в Нагатинском Затоне и десять домов в Нагорном районе.

ет вовремя заплатить. К этой категории должников - щадящий подход. Можно еще потерпеть, подождать. Если человек занят или по какой-то причине не может прийти до отделения Сбербанка, мы готовы направить к нему нашего сотрудника, который получает деньги под расписку, а потом возвращает квитанцию об оплате. Бывает, человек просто запутался в квитанциях, мы помогаем ему разобраться. В любом случае здесь соблюдается принцип: до конца года ждем, выясняем причины неплатежей, оказываем разные формы помощи. Лишь после этого, исчерпав все возможности и так и не дождавшись оплаты, начинаем претензионную деятельность - подаем иск в суд.

Сейчас в компании свыше сотни работников. Штат растет. Новых работников набирают в основном на старье, налаженные участки, на новые же перебрасывают опытных специалистов, уже освоившихся в компании. Это гарантирует качество и эффективность работы компании.

Пилотный проект рассчитан на два года. Затем префектура сделает выводы, насколько эксперимент эффективен, и примет решение - продолжить, расширить или сворачивать. Ну а генеральный директор ЗАО «Эксплуатационная компания ТСЖ» Александр Авдеев уверен в положительном исходе и надеется, что число обслуживаемых ими домов будет расти.

Алексей МЯСНИКОВ

В реформировании жилищно-коммунального комплекса Москва всегда шла на шаг-другой «впереди России всей». Так, наверное, и должно быть: столица есть столица, она должна задавать тон и темп прогрессу. Однако реформаторские решения наших законодателей и исполнительных властей подчас оказывались настолько смелыми, что заметно опережали общенациональное движение. В законах и постановлениях возникали противоречия, их москвичам поневоле приходилось сглаживать и согласовывать с федеральной правовой базой, даже если логика подтверждала нашу правоту. Но ничего не поделаешь: против «вертикали» не попрешь.

В последнее время Москва стала более осторожной: зачем опережать «бабку», если завтра все равно придется свои законы и постановления приводить в соответствие с федеральными? Кому нужна двойная работа? Хотя в пределах субъекта Федерации столица может и должна оставаться самостоятельной. Она, кстати, этим пользуется, и вполне успешно.

Однако оглядываясь на большую Россию все же необходимо, изучать процессы и проблемы, общие для всей страны, крайне важно: опыт, нарабатываемый в ее жилищно-коммунальном хозяйстве, заслуживает самого пристального внимания. Поэтому когда вашего корреспондента пригласили на заседание коллегии молодого Министерства регионального развития Российской Федерации, он зарядил свой диктофон и отправился на это важное совещание, тем более что вопрос, рассматриваемый на нем, был по нынешним временам весьма актуальным: «О комплексе мер по реализации положений Жилищного кодекса РФ и повышению качества жилищно-коммунальных услуг».

БАРОМЕТР

После введения кодекса в действие прошло уже более полугодия. Пришло время определения не только стратегии, но и тактики реализации положений ЖК РФ, оперативной наработки подзаконных актов и постановлений, которые бы перевели это дело в практическую плоскость. Времени на раскачку уже не остается, впрочем, и на ошибки тоже. Не случайно премьер-министр Российского правительства Михаил Фрадков, участвовавший в работе коллегии, произнес знаменательную фразу: «Двигаться надо быстрее, но еще быстрее - соображать!»

А между тем объем работы предстоит проделать колоссальный: необходимо разработать и направить в Правительство России 54 нормативно-правовых акта, и все это - до конца нынешнего года. Исполняющий обязанности директора Департамента строительства и жилищно-коммунального хозяйства Виктор ТУПИКИН перечислил набор документов из этого пакета, который совместно разрабатывали специалисты отрасли и ученые. Так, уже разработаны и утверждены договор социального найма жилого помещения, формы необходимых бумаг по переводу жилого помещения в нежилое, по переустройству и перепланировке квартир, внесен в Правительство РФ проект правил по предоставлению субсидий на оплату жилья и коммунальных услуг. Находится на стадии согласования проект правил предоставления коммунальных услуг, положения о проведении конкурсного отбора управляющих компаний, правила содержания и ремонта общего имущества многоквартирного жилого дома, пользования жилыми помещениями и ряд других документов.

Рано или поздно этот девятый вал бумаг докатится до населения. Ими придется руководствоваться. Но какова же цель этого грандиозного бумаготворчества? Начнем с того, что основная задача - это демонализация и создание эффективной системы управления в жилом фонде. Мощный толчок этому процессу дало принятие нового Жилищного кодекса. Коренное улучшение качества жилищно-коммунальных услуг возможно только при возникновении нормальной конкуренции в этой сфере, привлечении частного капитала в жилищно-коммунальное хозяйство, развитии инициативы и гражданской ответственности населения за сохранность не только лично своего жилого помещения, но и общего имущества дома, территории, к нему прилегающей.