

Актуальность и острота темы семинара обусловлена принятием в декабре 2004 года пакета новых федеральных законов, прежде всего Жилищного кодекса, регулирующих отношения в жилищной сфере. Нововведения требуют внимательного изучения и осмысления, поэтому организаторы семинара – Мосжилинспекция, департаменты ЖКХиБ и международных связей города Москвы и Центр реформы в ЖКХ – поставили задачу ближе познакомиться с опытом Германии в сфере управления многоквартирными домами и их реконструкции. Эта страна выбрана не случайно: после объединения она столкнулась с ситуацией, сходной с российской. Отношения в жилищно-коммунальной сфере восточных земель были устроены по тому же социалистическому типу, следовательно, аналогичными были проблемы. В Германии их решали пятнадцать лет. Многие удалось. Были и ошибки. Поэтому немецкие коллеги охотно делились опытом, рассказали о трудностях переходного периода.

ПРИВАТИЗИРОВАННАЯ РОССИЯ

Только ленивый сегодня не знает, что согласно новому Жилищному кодексу обязанность капитального ремонта дома возложена на собственника жилья. Но предложите первому встречному жильцу многоквартирного жилища ответить на вопрос, что входит в капитальный ремонт, – ответ будет маловразумительным. О городских масштабах состояния жилищного фонда знают лишь специалисты. Поскольку цель семинара – понимание проблемы в целом (чтобы понять частное, надо представлять общее), начали со знакомства с техническим состоянием жилищного фонда столицы. Рассказала о нем советник руководителя Департамента ЖКХиБ Людмила ОСИПОВА. Вот весьма впечатляющие цифры и факты из ее доклада, которые характеризуют столичное жилье, доставшееся москвичам во владение и, как оказалось, в распоряжение.

Жилищный фонд города – это около 181 млн. кв. метров и почти 39 тысяч жилых домов. 65 млн. кв. метров находятся в государственной собственности, 55 млн. кв. метров площади приватизировано. 76,5 процента зданий имеют износ от 0 до 40 процентов и находятся в хорошем и удовлетворительном состоянии; это значит, что конструктивные элементы пригодны к эксплуатации, но требуют ремонта на отдельных участках. 18 процентов зданий в неудовлетворительном состоянии; в этом случае эксплуатация конструктивных элементов возможна при условии значительного капитального ремонта или замены. В это число входят и пятиэтажные жилые дома первых лет массового индустриального строительства серии К-7 и 2/32; их насчитывается в городе 1340, они физически и морально устарели и подлежат сносу. Свыше 5 процентов жилых строений ветхие, многие – дореволюционной постройки; из них часть находится в аварийном состоянии. Такие дома подлежат сносу или реконструкции по инвестиционным программам. Благодаря ремонту количество строений, находящихся в удовлетворительном состоянии, растет.

В городе применяется два вида ремонта: комплексный капитальный, периодичность которого определена в 30 лет, и выборочный, выполняемый исходя из срока службы отдельных элементов инженерных систем – от 5 до 15 лет. Важно отметить, что финансируется капитальный ремонт сегодня из трех источников: бюджетных

Заметки с международного научно-практического семинара «Управление жилищным фондом, организация ремонта и реконструкции зданий, обеспечение сохранности и безопасности жилых домов»



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ШИКАРНАЯ КВАРТИРА:

средств, средств инвесторов и средств собственников помещений и пайщиков кооперативов. Средства бюджета – сегодня главный источник финансирования капитального ремонта в городе. Так, в 2005 году на капитальный ремонт жилищного фонда из городского бюджета выделено 13,5 млрд. рублей (6,2 рубля на кв. метр жилья) – больше, чем в предыдущие годы, почти на 30 процентов. На комплексный капитальный ремонт расходуется свыше 10 процентов выделенных средств, так как его стоимость сопоставима с новым строительством. Ремонтируются здания, отнесенные к памятникам архитектуры или имеющие историческую ценность. Выборочный капитальный ремонт отнимает 40 процентов средств – они тратятся на подготовку жилищного фонда к текущей зимней и весенней эксплуатации – это ремонт кровель, теплотрасс, ЦТП, реконструкция инженерных систем жилых зданий. 30 процентов средств идет на восстановление лифтового парка; стоит напомнить, что в городе около 100 тысяч лифтов. На ремонт домов ЖКС город выделяет 10 процен-



ФРИЦ ДИГМАЙЕР: В РОССИИ СТРАННАЯ СИТУАЦИЯ...

тов средств. Остальные средства тратятся на фасады, ветхий фонд и другие работы. Вместе с тем затраты, выделяемые сегодня городом на капитальный ремонт, составляют лишь 50 процентов от норматива, или 25 процентов от минимальных потребностей. Следовательно, решение проблемы приведения в порядок жилищного фонда без привлечения средств собственников невозможно.

Вот что представляет собой жилье, которое мы приватизировали в 90-е годы, продолжая приватизировать и сегодня.

Из этого видно, что жители не смогут нести расходы по капитальному ремонту, если их возложить сразу. Поэтому, по мнению специалистов Департамента ЖКХиБ, нужно определяться не только со сроком перехода на оплату капитального ремонта, но – в обозримом будущем – и с тем, какой процент от общих затрат будут нести собственники, и процент должен варьироваться в зависимости от состояния конкретного дома. От этого же будет зависеть размер субсидий. Но все это пока не определено. Не определены и условия помощи государства малообеспеченным жителям. Вопросы не решены на федеральном уровне. Субъекты Федерации с нетерпением ждут решений...

СИЗИФОВ ТРУД

У деловых людей ждать – не значит сидеть сложа руки. Пример тому – строительная компания «Трастинвест» (Москва – Берлин), которая, используя опыт германских коллег, намерена заняться модернизацией и тепловой санацией жилых зданий без отселения жильцов. Уже намечен для такого дела столичный микрорайон по проспекту Вернадского.

Но сначала несколько слов о немецком опыте. Рассказали о нем представители «Трастинвеста» г-да Вольфрам О. МАРТИНСЕН и Франк АДОМАЙТ.

В частности, г-н Адомайт, рассказывая о немецком тринадцатилетнем опыте санации крупнопанельных зданий, продемонстрировал фотографии жилых домов, построенных в восточных землях, в частности, в Берлине при социализме в 60-х годах, и тут же, для наглядности, фото московских пятиэтажек. Сходство большое, что, впрочем, неудивительно.

К санации этих домов без отселения жильцов приступили сразу же после объединения Германии, в 1989 году. Жители были вовлечены в реализацию проекта, поскольку, с одной стороны, оставались жить в своих квартирах, с другой – им обещали, что жилье качественно улучшится, значит, был стимул для контроля. Стимул, в свою очередь, разбудил уснувшее при социализме чувство хозяина, люди стали контролировать строительство – что очень важно, поскольку их ожидал следующий этап: участие в управлении жильем.

Вид санированных домов вы-

звал у российских участников семинара, прямо скажем, восхищение: они аккуратны, улучшена планировка некогда тесных квартир, современная отделка, в пятиэтажках сконструированы лифты (вынесены за пределы лестничных клеток). Поразили россиян технические и организационные подробности санации без отселения. На ремонт одной квартиры уходило пять дней. Причем в семь утра к дому подходили автобусы, забирали жильцов и увозили на целый день. Строители начинали работать ровно в 7.30 и заканчивали ровно в 18.00. После чего подкатывали автобусы с жильцами...

Но закономерен вопрос: что стало с квартплатами? Она выросла. Точка отсчета роста – 0,61 евро за квадратный метр – последняя сумма при ГДР: сюда входило обслуживание дома, вывоз мусора, плата за электроэнергию и водоснабжение. 1 октября 1991 года квартплата была удвоена, и до августа 1995 года ее повышение регулировал государственный закон. После 1 августа квартплата полностью стала подчиняться законам рынка, что есть зависела от местоположения дома, спроса на квартиры в данном районе и еще от целого ряда тонкостей, продиктованных рынком. В результате если в Берлине в 1990 году квартир не хватало, то после интенсивной санации и прироста квартплаты к 2000 году спрос на жилье был полностью удовлетворен. Сегодня в санированных домах Берлина средняя квартплата исчисляется 6.70 евро за кв. метр в месяц.

Возникла и проблема. Немцы так увлеклись санацией старых домов, переделкой и модернизацией, что забыли о социально-экономическом прогнозировании. И эта забывчивость им дорого обошлась: сегодня в Германии много избыточного жилья – не только в старых, отреставрированных и модернизированных домах, но и в новостройках. Квартиры здесь дешевые, но жить в них никто не хочет – вот и пустуют: каждая седьмая (!) квартира в санированных домах и более миллиона квартир в новостройках. Квартиры здесь дешевые, но жить в них никто не хочет – вот и пустуют: каждая седьмая (!) квартира в санированных домах и более миллиона квартир в новостройках. Квартиры здесь дешевые, но жить в них никто не хочет – вот и пустуют: каждая седьмая (!) квартира в санированных домах и более миллиона квартир в новостройках.

Сизифов труд... Рассказал г-н Адомайт и о структуре расходов берлинцев на квартплату. Экономят они прежде всего на отоплении – именно здесь сокрыт потенциал экономии. Можно экономить и на подаче воды и ее утилизации.

Наша цель, подчеркнул при этом г-н Адомайт, повышение качества жизни людей. Второй аспект проекта: содействие экономическому развитию, ведь при этом возникает производство новых строительных элементов. Еще одна положительная сторона проекта – стимулирование роста частных инвесторов.



ИРИНА ШРАМКО: ВОЗМОЖНОСТИ НАСЕЛЕНИЯ ОГРАНИЧЕННЫ...

ПИЛОТНЫЙ ПРОЕКТ

Здесь самое время вернуться к пилотному проекту в Москве по проспекту Вернадского. Он представляет собой участок с прудиком, на котором расположились четыре пятиэтажки постройки 60-х годов по сто квартир каждая. Итого 400 квартир, более 18 тысяч кв. метров. Дома эти, по мнению экспертов, можно не сносить, поскольку структура зданий вполне устойчива, а санировать, то есть оздоровить, вылечить. Все квартиры предполагается оснастить балконами либо террасами, в домах установить лифты. Преобразится и прилегающая территория, поскольку проект предполагает не только модернизацию старого жилья, но и уплотнение участка новостройками, то есть дополнение жилищем. Это потребует реконструкции и обновления инженерных коммуникаций. Впрочем, двор от этого не пострадает – места здесь вполне достаточно. «Мы, – сказал г-н Адомайт, – пытались найти ответ: можно ли, не отселая жильцов, провести санацию в существующей застройке, используя те знания, которые накопили в Берлине? Мы хотим применить немецкие строительные технологии и стандарты качества. Но прежде хотим представить их широкой общественности, поздравить москвичей с моделью финансирования при участии частного капитала, жиль-

цов в том числе». Надо сказать, что проект, предложенный немцами, не только привлекателен по дизайну, дешевизне и прочим современным подходам, но и сложен по внедрению, поскольку разделен на одиннадцать стадий. Не буду перечислять все, замечу лишь, что в начале списка «стадий» значится «политическая поддержка», то есть соответствующее постановление правительства Москвы для реализации проекта. Затем следуют собственно технические условия: предпроектные исследования, расходы, формы инвестиционных договоров, условия московского строительного рынка и т.д. и т.п. Есть в нем и важный для москвичей раздел: привлечение жильцов к реализации проекта как инвесторов. Срок окончания работ – 2008 год. В случае удачи, то есть одобрения местных органов самоуправления и самих жителей, теперь уже опыт Москвы можно

будет мультиплицировать в другие регионы России.

О НАШИХ ОВРАГАХ

Слушая г-на Адомайта и его коллег, разглядывая слайды видов сегодняшнего Берлина, ловишь себя на завистливых мыслях: ловки эти немцы – из хлямя конфетку сотворили, жизнь красивую устроили. А то, что к нам со своим опытом пришли, понятно, не по широте душевной, а бизнеса ради: набили руку на санации своих пятиэтажек и решили, что в сходных российских условиях можно знания и умение с пользой приложить – тут тебе и доход стабильный, и уважение теперь уже соратников по преобразованию жилищно-коммунального хозяйства. Полезное с приятным, если угодно.

Но, как уже не раз было замечено: гладко было на бумаге, да забыли про овраги...

Об «оврагах» напомнили, конечно же, наши, кому еще. Взять хотя бы выступление первого заместителя руководителя Центра реформы в ЖКХ Ирины ШРАМКО. Она так и озаглавила свой доклад: «Проблемы капитального ремонта жилых зданий в условиях изменения форм управления недвижимостью и роль органов власти и местного самоуправления в их решении». Проблемы! Немцы – об опыте решения проблем. Мы – о проблемах. Впрочем, прислушаемся к Ирине Павловне.

Похвалив опыт Германии, она сделала оговорку: «В Германии не было такого большого количества приватизированных квартир в жилищном фонде». Затем перешла к зачину, как того требовала процедура.

– Главная цель преобразования жилищно-коммунального хозяйства, которая предыдущего периода имела вялотекущий характер. Вышли важные и нужные законы в этой сфере, но система управления жилищным фондом осталась прежней – государственной. Советская экономика управления объектами ЖКХ основывалась на государ-