

ДОМАМИ?

лей стали собственниками. Почему проблема? Когда объявили приватизацию квартир, то в законе о приватизации записали: государство должно провести капитальный ремонт жилищного фонда. ЖК эту норму отменил, потому что в бюджетах городов нет средств на эти работы. Другая сторона проблемы: каждый житель, приватизируя или покупая квартиру, не задумывался, что эту квартиру надо содержать и обслуживать. Должна заметить: процесс приватизации, который идет в нашей стране, — уникальный. Нигде в мире подобного нет. С одной стороны, 85 процентов собственников, с другой — подавляющее их число получает жилищные субсидии. Вдумайтесь в эту цифру: до 65 процентов москвичей, получающих жилищные субсидии, — собственники! В ЦАО таких 83 процента. Самый низкий показатель — в ЮВАО: 53 процента. Ясно, что вопрос деприватизации станет во всей своей красе. Вопрос будет стоять так: владеть или не владеть? Поясню: наниматель не обязан управлять общим имуществом. Собственник — обязан!..

Вопрос: Если исходить из требований ЖК, то в какое-то время граждане должны будут сами платить и за капитальный ремонт дома. Но ведь у государства остались долги по капитальному ремонту. В каком объеме они в Москве?

А. Кескинов: Я уже сказал, что на капитальный ремонт жилищного фонда Москва тратит ежегодно более 13 млрд. руб.

— А сколько нужно?
— Что значит «нужно»? Есть нормативы. Скажем, капитальный ремонт стальной кровли должен проводиться один раз в 25 лет, капитальный ремонт мягкой кровли — раз в 15 лет. Статистика показывает, что такие работы выполняются чаще, — это связано с неправильной эксплуатацией. Сегодня около 35 процентов жилищного фонда столицы требует обследования его технического состояния. Программа на 2006-2008 гг., о которой я буду 21 марта докладывать на правительстве Москвы, обеспечена деньгами. К началу

2007 года мы будем иметь представление о техническом состоянии всего жилищного фонда столицы — насколько изношены трубы, каковы кровли и т.д. Тогда сможем сказать и по оставшимся домам — что требуется включить в капитальный ремонт. По моим прикидкам, за 2006-2007 гг. мы должны привести в нормальное состояние процентов 12 жилищного фонда. Наши планы — завершить капитальный ремонт жилищного фонда, который сегодня находится в неудовлетворительном состоянии, до 2008 года.

Вопрос: Что делать жильцу, если он не согласен с действиями управляющей организации, скажем, того же ДЕЗа? Куда пожаловаться? Второй вопрос: по ЖК оплата жилищно-коммунальных услуг определяется общим собранием собственников, город голодает пропорционально своей доле. Допустим, в элитном доме определяют оплату в несколько сот долларов. Обязан ли город дотировать роскошь?

А. Кескинов: По первому вопросу. Подобное недавно спросили у мэра Москвы Юрия Лужкова в передаче «Лицом к городу». Вышел председатель ТСЖ и сказал: «Юрий Михайлович, что делать с нерадивыми ДЕЗами — не дают нам информацию о смете содержания дома?» Ответ был таков: ДЕЗ обязан давать по запросу всю информацию, которая касается содержания дома. От себя добавлю: если ДЕЗ этого не делает, его руководитель будет уволен с работы.

Что касается вопроса по элитным домам. Город возьмет на себя обязательство субсидировать жителя в том объеме, который определен законом, — не больше. По 300 долларов город платить не будет!

Вопрос: Перед пресс-конференцией нам вручили пакет документов, необходимых для выбора управляющей компании. Спасибо! Но где и как могут получить эти документы москвичи? Насколько готовы чиновники города к внедрению Жилищного кодекса в жизнь?

И. Шрамко: Москва предоставляет широкие возможности для получения



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

необходимых сведений. В ряде СМИ появляется та или иная информация. Есть сайт: www.tsj.ru. Если какая-то газета заинтересована в том, чтобы на ее страницах помещались ответы на типичные вопросы по теме, мы готовы такую информацию предоставлять.

А. Кескинов: Мне сложно оценить готовность чиновников управ и ДЕЗов, потому что сегодня они имеют другую вертикаль подчинения. Но со своей стороны мы постараемся до сентября — октября довести до них свои подходы и видение этой проблемы.

Вопрос: Сколько домов в Москве уже определились с выбором способа управления?

А. Кескинов: 1500 — из более чем 39 тысяч жилых домов Москвы.

Вопрос: Реально ли провести до конца года собрания по выбору способа управления?

И. Шрамко: Воля собственников — проводить или не проводить, выбирать или не выбирать. Наша задача — воору-

жить людей знаниями, чтобы они не ошиблись. Вместе с тем хочу развеять миф о том, что после 1 января собственники потеряют право выбора. Собственники получили право управлять своей собственностью не с выходом ЖК, а еще 10 лет назад: это право провозгласил Гражданский кодекс. Даже если люди не определятся с выбором управляющей организации, ничего страшного не произойдет — у них это право никто не отнимет. И если их не устроит выбор местных органов власти, они могут сами выбрать управляющую компанию.

Почему в Москве нет активности? Толкования можно встретить разные. Но хочу обратить ваше внимание на то, что народ начинает протестовать только тогда, когда ему плохо. В Москве протестов не слышно, потому что ситуация с жилищным фондом управляема. При всех своих недостатках ДЕЗы со своими задачами справляются, и люди на митинги не выходят...

А. Кескинов: Вместе с тем надо согласиться, что активность невысокая. Задача города — помочь. Любой процесс должен быть организован.

Сегодня ДЕЗ — главный раздражитель в системе коммунального хозяйства. Но хотел бы я посмотреть, что будет, если ДЕЗы уйдут с рынка — как люди оценят те управляющие компании, которые придут. Поверьте мне, на сегодняшний день ДЕЗ — не самая плохая управляющая компания. И еще раз напоминаю: ДЕЗ — управляемая структура. Не знаю ни одного директора ДЕЗа, который бы не выполнил распоряжения районного руководства. ДЕЗ — в перспективе акционерная структура — заинтересован в управлении жилищным фондом. У него есть определенный потенциал, навыки. Думаю, что собственники в большинстве своем выберут ДЕЗы. И я как руководитель Департамента ЖКХиБ заинтересован, чтобы так было...

Василий ДВОРЫКИН

В Москве вот уже несколько лет идет установка водосчетчиков — придомовых (по указанию столичного правительства) и квартирных (по инициативе жильцов — в старых домах, по решению строителей — в новых). Есть уже первый опыт расчетов по ним — в Центральном административном округе, Зеленограде и ДЕЗе Преображенского района ВАО. Заметна и выгода от их установки: разница между отпуском и потреблением горячей воды составляет 24-26 процентов, тепловой энергии — 18-20 процентов. Схожая картина и в расчетах за холодную воду.

Что стоит за подобной статистикой? Ведь понятно, что эти 20-30 процентов воды не теряются где-то по дороге от поставщика к потребителю. Это лишь показатель разницы между нормативным отпуском тепла, воды и их реальным потреблением. То есть жители, судя по показаниям поквартирных счетчиков, потребляют меньше норматива. Следовательно, и платить должны меньше. В Преображенском районе так, кстати, и происходит. Но не всегда. Кому-то приходится платить и больше старой нормы. Кто-то обижается, бранит новую систему расчетов. А зря! Платишь-то по счетчику...

По данным Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства, внедрение счетчиков позволит городу снизить на 20-30 процентов потребление горячей и холодной воды. В том числе и благодаря более экономному ее расходованию жителями, установке современной сантехники, кранов, запорной арматуры, ремонта трубопроводов (теперь за утечки расплачиваются не ДЕЗ и жители, а непосредственно поставщик). Запустить новую систему расчетов в масштабах всей столицы — задача ближайшего времени...

Некоторые российские города уже прошли путь, по которому следует сегодня столица, — в чем-то схожий, но в чем-то и отличный от нее. То, что реализовывать

ДУТЬ НА ВОДУ ВЫГОДНО

программы ресурсосбережения некоторые города начали раньше Москвы, объясняется прежде всего доступностью их бюджета: им все труднее в рыночных условиях «доплачивать» за потребителя, компенсировать ему 40-50 процентов расходов на такие коммунальные услуги, как вода, тепло. И власти нашли простой выход: хотите платить меньше — экономьте! Устанавливайте счетчики...

СЧЕТ ДРУЖБЫ НЕ ПОРТИТ

Город Мытищи, северный сосед Москвы, почти 15 лет внедряет программу энергосбережения. Снижение расхода воды в жилых домах составило 40-50 процентов. И все благодаря многоступенчатой системе учета.

Первый счетчик стоит у поставщика воды — «Теплосети». На ЦТП — второй, на вводе в дом — третий, в квартире — четвертый. Продавец тепло отпустил, потребитель его получил — спор не возникает. А если где-то в середине цепочки зафиксированы потери — значит, в трубопроводе утечка, и его владелец должен срочно ее ликвидировать. Арифметика простая...

За прошедшие 10-15 лет почти все мытищинцы оборудовали квартиры водомерами. Дома-новостройки в Мытищах поголовно оборудованы приборами учета. А в старом жилом секторе поквартирные водомерчики устанавливались подразделениями Мытищинской теплосети по инициативе жителей. Сведения о каждом счетчике — месте его установки, количестве людей, проживающих в квартире, — занесены в специальную базу данных. По ним клиент получает счет.

Возьмем для примера обычный многоквартирный дом в Мытищах, построенный в середине 1980-х годов. По данным придомовых водосчетчиков, средний расход на каждого жильца составил 180 литров в сутки. По квартирным водомерам этот показатель ниже — 124 литра.

Откуда взялись ножицы между показателями? Оказывается, часть жильцов в доме не захотела устанавливать водосчетчики в квартирах. Мол, расход воды у них большой, значительно превышающий норму в 150 литров на человека, принятую в Мытищах (в Мо-

ске, для сравнения, аналогичный показатель составляет 384 литра).

Но это все усредненные данные. Более дотошный анализ показывает, что треть жителей Мытищ потребляют менее 70 литров воды в сутки. Пятая часть мытищанцев расходует от 70 до 120 литров. Соответственно они и платят в 2-3 раза меньше нормативной оплаты, применяемой к тем жильцам, которые отказались устанавливать водомеры. 17 из каждых 100 мытищанцев имеют средний расход воды 145 литров, 7 — 195 литров, 19 — 305 литров. Таким образом, примерно 38 процентов жителей Мытищ расходуют воду с превышением норматива, 62 — экономят. При этом в элитных жилых комплексах средний расход воды на человека составляет и 450, и 600, и даже 1000 литров в сутки.

Тем не менее за счет экономных горожан Мытищи значительно снизили расход воды. Это немаловажно: город растет, число жителей увеличивается, а ресурсы водоснабжения остаются те же.

Поскольку Мытищи начали внедрение водосчетчиков раньше Москвы, то и модели водомеров у них более простые. Это осложняет сбор показаний. Работникам теплосети приходится обходить квартиры. Для облегчения сбора информации табло водосчетчиков выносятся на лестничные клеточки. А оттуда по специальным каналам связи информация поступает в жилконторы и теплосеть.

В Мытищах платежи за воду могут уменьшиться и на четверть, и в четыре раза — в зависимости от показателя водомера. Хороший пример для сомневающихся! А недавно здесь решили на каждую батарею в квартире установить термостатический регулятор. Он позволит экономить более 25 процентов тепловой энергии. Но необходимо еще наладить систему учета, установить теплосчетчики...

ЧАЕПИТИЕ ПО-МЫТИЩИНСКИ

В Москве, конечно, следят за опытом соседей и стараются использовать все позитивное, не наступая на те же грабли, не делая ошибок. Например, в Мытищах наиболее уязвимое звено в программе энергосбереже-

ния — это потребляемые ресурсы. Учет их делают в основном вручную, обходя дома с карандашом и блокнотом. Это удается, поскольку город небольшой. В Москве другие масштабы. Поэтому вопрос сразу поставили ребром: даешь автоматизированную систему учета! То есть показатели от всех счетчиков должны поступать в диспетчерскую по специальным каналам связи в автоматическом режиме.

В этом отношении примечателен опыт работы в столичном районе Вешняки. Здесь отработывалась схема автоматизации всего цикла движения воды, тепла — от ЦТП до потребителя. Все ЦТП района (а их 47) были компьютеризированы, оснащены счетчиками. Жилой фонд (354 строения) оборудован узлами учета холодной, горячей воды и тепловой энергии. Счетчики серии «практика», установленные в Вешняках, позволяют передавать данные о расходе воды, тепла напрямую в диспетчерский пункт, в центр обработки данных. Информация поступает в режиме реального времени. И это только начало.

Задача диспетчеризации, — по мнению гендиректора ОАО «МОЭК» Александра Ремезова, — заключается в контроле за расходом воды и тепла по всем видам приборов учета: на ЦТП, при домах, в квартирах.

Автоматизация должна помочь и в коммерческих расчетах между ДЕЗами и жильцами — с одной стороны, и поставщиками воды и тепла — с другой. Споры о том, кто кому и за что должен, уходят в прошлое.

Конечно, когда в квартире или на вводе в дом стоит счетчик, то рано или поздно человек приучается экономить. Это очевидно. Но о том, сколько сэкономили жители Вешняков, пока говорить рано. Не все цифры подсчитаны. И все же в компании «МОЭК» довольны. Оказывается, экономят не только жильцы, но и сама компания. Счетчик на вводе в дом точно показывает, какое количество тепла, горячей, холодной воды нужно. И можно безошибочно регулировать подачу этих ресурсов. Например, энергии. Раньше применялись грубые системы подсчетов, основанные на показаниях градусника за окном. Теперь у каждого дома свой тепловой режим.

Опыт Вешняков по плану диспетчеризации, связи с узлами учета — один из самых передовых. На него ориентируются и другие российские города. Теперь и Мытищи.

Как видим, разные пути ведут к одной цели — энергосбережению. И чтобы по дороге не набить шишек, надо изучать опыт соседей, особенно тех, которые прокладывают дорогу первыми.

Александр АСТАФЬЕВ