

нось того, что проходимость попытаются внедриться в эту сферу, существует. Как и что нужно сделать, чтобы перекрыть им дорогу? Тут, по мнению г-на Сиваева, положительную роль может сыграть... консерватизм власти. «Уверен, - сказал Сергей Борисович, - что власть особо экспериментировать не будет, а станет заключать договоры с существующими жилищными структурами, теми же ДЕЗами, акционированными, приватизированными, но тем не менее профессиональными организациями. Прогнозирую, что ситуация будет развиваться эволюционно. Нашествия проходивцев не будет»...

Важный, волнующий всех вопрос: что произойдет со стоимостью услуг? Ответ Сиваева был прост, как таблица умножения: «Как только появится конкуренция, появится и возможность платить за реально сделанную работу - это общее место».

ЗАГЛЯНЕМ В ПОДТЕКСТ

Но, как оказалось, не такое уж «общее место» эта «реально сделанная работа». Видя разочарование на лицах присутствующих журналистов, ждавших больших откровений, Сиваев углубился в проблему из проблем - крайне низкую энергоэффективность жилищного фонда, где потери ресурсов достигают сегодня 40 и более процентов.

В первую очередь речь идет о потерях тепла в масштабах дома. Представим, что некто имярек взялся за сбережение ресурсов в своей квартире. Что он сделает? Проще всего с электричеством - уходя, гасите свет - вот и вся экономия. Столь же успешно сегодня можно экономить воду - достаточно поставить в квартире приборы учета. Плати только за ту воду, которую потребил сам. Можно, наконец, уменьшить потери тепла: достаточно поставить пластиковые - а еще лучше из стеклопакета - окна. Но здесь нас подстерегает полнейшее разочарование. Экономия в масштабах дома такое теплосбережение даст до смешного ничтожную. Основные зоны потери тепла в доме - чердаки, подвалы, межпанельные швы. То есть речь надо вести об общедомовых потерях, а не квартирных. Ликвидация таких потерь - задача профессионального управления домом. ЖК РФ создает ситуацию, когда у управляющей организации, отвечающей за состояние дома, появляется экономический интерес: утеплить здание, она сократит количество покупаемого тепла и получит на этом прибыль. Схема простая и законная: собственники жилья заключают с управляющей организацией договор, согласно которому платят в течение пяти лет по нормативу потребления тепловой энергии. Управляющая компания видит: если поставить приборы учета и утеплить здание, то дом будет меньше потреблять тепла, при этом сохранятся условия комфортности проживания. Но управляющая компания, собирая оговоренную сумму с собственников, будет меньше платить теплоснабжающей организации, тем самым не только

окупит свои вложения в ресурсосбережение, но и заработает на этом. Довольны все. Собственники получают комфортные условия проживания и знают: их деньги расходуются рационально - улучшаются потребительские свойства здания. Более того, по истечении срока договора собственники могут пересмотреть условия следующего договора с учетом фактического потребления тепла. Как видим, краткосрочный договор защищает интересы управляющей организации, долгосрочный - интересы жителей дома.

«Экономические стимулы для повышения энергоэффективности наших зданий созданы, - резюмировал Сергей Борисович. - Претворение их в жизнь - длинная дорога. Но верно: в конечном счете мы будем меньше потреблять - значит, меньше платить»...

БОЧКА МЕДА В ЛОЖКУ ДЕГТЯ...

У Владимира Ефимова было две новости: плохая и хорошая.

Начнем с плохой. По данным исследований Федеральной антимонопольной службы, в настоящее время менее 10 процентов собственников в стране определились с выбором способа управления домом (в Москве количество собственников, определившихся с выбором, перешагнуло лишь за три процента), и, как считает Владимир Владимирович, вряд ли к концу года картина изменится. Нет сомнений и в том, что выбор управляющих организаций ляжет на муниципалитеты. Те, в свою очередь, основной упор сделают на муниципальные и унитарные предприятия, в частности, ДЕЗы, работа которых в отсутствие рынка услуг по управлению многоквартирными домами отличается низким качеством и посему не пользуется признанием собственников. Решить эту проблему может только равный и прозрачный доступ для всех управляющих организаций на этот рынок. «Мы надеемся, что добиться этого удастся с помощью нового постановления правительства», - провозгласил Владимир Владимирович.

Хорошая новость - и есть постановление Правительства РФ № 75 от 6 февраля 2006 года «О порядке проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом». Законодательный акт начинает действовать 1 января 2007 года. Как известно, с этого дня ЖК РФ вменяет в обязанность органам местного самоуправления проводить конкурсы по отбору управляющих организаций для тех собственников многоквартирных домов, которые не сделали этого сами. Знакомиться с документом и понимаешь, почему Ефимов был столь оптимистичен. Правила предусматривают абсолютно прозрачную процедуру проведения конкурсов - по сравнению с конкурсами, проводившимися в ЖКХ до сих пор. Особенно важно, что информация о проведении конкурса не только публикуется в официальном печатном издании муниципалитета (для

Москвы и Санкт-Петербурга - в официальном печатном издании, предназначенном для опубликования информации о размещении заказов для нужд субъекта Российской Федерации), но размещается также на его официальном сайте в Интернете.

Важно и то, что теперь на конкурсах могут присутствовать жильцы. Они могут даже производить аудиозапись и видеосъемку, задавать любые вопросы как претендентам, так и членам конкурсной комиссии. Если что-то не понравится - обжаловать в суде, сделать любой запрос. Объективен и порядок оценки предложений различных организаций: никаких кулуарных совещаний - все должно происходить прямо в зале. В присутствии собственников и прессы должны рассматриваться и обсуждаться представленные документы, сравниваться предложения - в рублях и копейках.

Такая процедура даст возможность собственникам знать, на каких условиях выбран тот или иной управляющий. Они получат возможность сравнить обещания с реальностью. Если в дальнейшем выбранный и назначенный управляющий по каким-то критериям не устроит собственников дома, то присутствовавшим на конкурсе жильцам, как говорится, карты в руки. Созвав собрание возмущенных соседей по дому, именно они с цифрами и фактами в руках смогут сравнивать и сопоставлять. И, наконец, только их выводы не будут голословной жалобой, а станут на реальную почву факта. «Выбирай мы сами, - скажут они, - то проголосовали бы не за ООО «Ложка дегтя», а за ООО «Бочка меда» - жизнь была бы слаще и дешевле».

Решена в постановлении и проблема «проходивцев и мошенников», которые захотят нажиться на наивности и неведении собственников жилья! Собственники будут застрахованы от причинения вреда общему имуществу, а энергоснабжающая организация, в случае неоплаты предоставленных услуг, получит компенсацию: либо с помощью банковских гарантий, либо через страховую организацию, либо через залог депозитов.

Содержит постановление и ответ на вопрос, как будут платить собственники, если не выберут способ управления. В частности, в каждом договоре на управление многоквартирным домом будет указан перечень услуг, которые должна будет оказывать управляющая организация, а также стоимость каждой конкретной. Предусмотрено, что собственники помещений имеют возможность оплачивать услуги по факту. Другими словами, если территория дома не убирается, не обслуживаются лифты, то и платить за это не нужно...

Не отказал Владимир Владимирович себе в удовольствии отметить, что в недрах антимонопольной службы готовится разъяснение о признании незаконными любых навязываний - со стороны местных органов власти - собственникам, затевающим самостоятельный выбор управляющей компании. «Мы надеемся, - резю-

мировал Владимир Владимирович, - что система, выстроенная ЖК вместе с законными актами, позволит начать новый этап в реформе ЖКХ»...

...И ЛОЖКА ДЕГТЯ В БОЧКУ МЕДА

Благостный настрой, созданный Владимиром Владимировичем, сокрушила Ирина Шрамко.

- Мы тут слушаем о развитии конкуренции, о приходе частных компаний, о том, что не нужно торопиться. Создается впечатление, что наши собственники должны замереть в ожидании завтрашних благ. А я считаю, что мы должны бить тревогу и говорить правду нашим собственникам, число которых уже приблизилось к 80 процентам, а к концу бесплатной приватизации дойдет до 99 процентов! Мы должны бить тревогу и говорить: «Спешите, люди! Учитесь, люди!» Нужно срочно объяснить людям, собственникам чего они являются. Какие у них обязанности? Большинство собственников сегодня не понимают, что их ждет завтра. Вдумайтесь в такую цифру: в ЦАО 83 процента жилищных субсидиантов являются собственниками! Самая низкая цифра в ЮВАО - 53 процента. Число таких субсидиантов будет расти не только в Москве, но и по всем регионам страны. А еще через пару лет им скажут: платите налог на собственность. Обо всем этом нашим собственникам надо знать сегодня и задуматься над будущим...

Теперь - о революционных изменениях в сфере управления жилищным фондом. Хотя мы и говорим о развитии конкуренции, но я не вижу очереди частных управляющих компаний. Почему? Говорят, что местная власть стоит стеной и никого сюда не пускает. Но, извините, если бизнесу выгодно, он найдет дорогу к собственнику! Он пробьется. Препяды - в несовершенстве законодательной базы. Для меня очевидно: если мы хотим, чтобы управляющая организация стала инструментом управления каждым объектом, то мы должны этот объект выделить. И здесь возникает вопрос: что такое общее имущество? Сегодня самое сложное - описание общего имущества...

Поддержала Шрамко Надежда Астафьева, считающая, что сегодня с частными управляющими компаниями в жилищной сфере на российском рынке туго. «Выход на этот рынок может оказаться для бизнеса очень рискованным, - предполагает Надежда Алексеевна. - До сих пор в России насчитывается 40 процентов льготников, которые оплачивают лишь половину стоимости жилья, а 13 процентов получают субсидии. До тех пор, пока не будет принято решение о монетизации этих льгот, частный бизнес в сфере ЖКХ не придет. Он должен быть уверен, что ему не придется доплачивать за льготников из собственного кармана».

Еще одну ложку дегтя в сегодняшнюю картину, царящую на рынке управления жильем, добавил Андрей Широков. Душа его болит за столицу. Поэтому начал с московских проблем.

- ЖК РФ четко прописывает: деньги получают управляющие компании, в том числе ТСЖ, которые выполняют функции управляющей компании, и затем расплачиваются с поставщиками ресурсов и теми, кто предоставляет услуги. Москве предстоит перераспределить на персонализированные счета граждан не только субсидии, но еще и почти 50 миллиардов рублей - часть коммунальных платежей, которые город взял на себя. Здесь очень много вопросов, в том числе к ЕИРЦ.

Вторая проблема, с которой столкнулся город - капитальный ремонт жилищного фонда. Москва сегодня тратит большие деньги на капитальный ремонт. Но это малая толика того, что должно быть по законодательству РФ потрачено собственниками. Они будут объединяться и нанимать управляющие компании. Те согласно ЖК РФ должны дома принимать, в том числе и нуждающиеся в капитальном ремонте. Не исключены судебные иски к не исполнившей своих обязательств власти с требованием вернуть деньги. По Москве это сумасшедшая цифра! Не буду ее называть, потому что здесь сидит пишущая братия. Решение этих двух вопросов лежит в основании экономики дома и создания рынка управления жильем.

- Капитальный ремонт - тема настолько серьезная, что требует отдельного разговора, - поддержал Широкова Сиваев. - Мы с федеральными структурами обсуждаем нынче только подходы к этой проблеме. Одно ясно: государство от этой проблемы уйти не может. Жить в плохих домах будет дороже, чем в домах хороших. Содержать их дороже. Что с этим делать - вопрос серьезных социальных последствий...

ЛИКБЕЗ ДЛЯ САМОУЧЕК

К этой извечной проблеме повернул участников круглого стола скромный и наивный товарищ - старший по подъезду. Представляет, так и спросил: «Когда чиновники будут предлагать новации в сфере ЖКХ?»

Отвечать за чиновников взялась Шрамко.

- Кадровый состав в сфере ЖКХ - самый отсталый, - сказала самоотверженная Ирина Павловна. - Отсталость не только в знании новых документов. Представьте ситуацию: руководитель Комплекса городского хозяйства приезжает в ДЕЗ и объясняет главному инженеру, что такое прибор учета. Мы потеряли многих из тех, кто что-то знал. Восстановить профессиональный уровень в системе ЖКХ - задача непростая...

Учеба - конек Ирины Павловны. Поэтому она немедленно расширила круг тех, кто должен подвергнуться процессу обучения. «Сегодня каждый варится в собственном соку. К нам в центр приезжают люди и задают такие вопросы, которые под силу специалистам, до тонкости знающим законодательство. Нужно создать постоянно действующий клуб, где можно было бы получить ответ на любой вопрос, касающийся реформы ЖКХ»...

Леонид ГОВЗМАН

ПЛАТИТ МЕНЬШЕ

ния» мы вкладываем и отладку инженерных систем. Ищем утечки. Контролируем расход в зависимости от специфики потребителя. Скажем, в районе дома разной этажности. До недавнего времени вода подавалась под одним давлением и в 12-этажный дом, и в 5-этажный. В результате из крана в пятиэтажке вода хлестала как из брандспойта. Но если поставить серийный регулятор давления на входе в пятиэтажный дом - кстати, дешевый - то тем самым снижается давление поступающей воды и резко уменьшается ее расход. И энергозатраты будут меньшими. Значит, и город, и наш житель платят меньше.

Познакомившись с нашим опытом, Юрий Михайлович сформулировал ряд дальнейших задач, предложив, например, активнее внедрять квартирные приборы учета. Сегодня в ВАО их ставят немало. Но за деньги жителей. У кого-то находятся средства, у кого-то нет. Думаю, что малоимущим прибор надо ставить за счет города - это ведь значительная экономия не только для них, но и для бюджета, достаточно обратиться к цифрам. Начнем с того, что нор-

матив 384 литра воды на человека в сутки - совершенно невероятная величина. Выходит, средняя семья из трех человек расходует кубометр воды. Ну не могут три человека израсходовать тонну воды в сутки! Такие расходы мы зафиксировали только там, где вместо одного или двух зарегистрированных граждан живет полдюжины незарегистрированных. Они расходуют, а платят соседи. Выявлять такие «аномалии» - дело домовых комитетов, старших по подъезду. Им, как я уже сказал, надо помочь - поставить приборы за счет городской казны. И не только потому, что экономия в 100 рублей - большое подспорье для малоимущего. Это выгодно и городу - если вспомнить о субсидиях, которые идут малоимущим на компенсацию расходов за коммунальные услуги.

Еще одно предложение мэра столицы - включение в единый платежный документ всех видов платежей, в том числе расчетов по квартирным приборам учета воды и по счетчикам электроэнергии. Автоматический ввод таких данных сегодня также возможен -

техническое и программное обеспечение позволяют. Мы предложили использовать ВАО как экспериментальный полигон. Для начала оснастил хотя бы один район квартирными приборами учета и проанализируем результаты. Предстоит договариваться с Мосэлектросбытом - владельцем электросчетчиков. Необходимо перевести всех потребителей электроэнергии на ночной тариф. Кстати, о двойном тарифе. Юрий Михайлович предложил внедрить двухрежимный тариф и на воду, что тоже обернется солидной экономией ресурса. Загрузил машину-автомат, поставил на ночное время - по пониженному тарифу на воду и электричество - и стирай себе в то время, когда минимальные нагрузки в сетях.

Одним словом, внедрение приборов учета продолжат ставить перед нами все новые задачи. В частности, надо узаконить установку информационных систем в диспетчерских. Узаконить - значит, ввести статью на эксплуатационные расходы. Ее сегодня нет. Предстоит разработать нормативы по отчислениям. Их тоже нельзя



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

взять с потолка. Это можно сделать только на базе эксперимента.

Еще один важнейший аспект внедрения комплексной системы учета и контроля ресурсов - кадры. При переходе на иное информационное обеспечение мы обучали людей, заключили договора на обслуживание с профессиональными организациями. Но кадровая проблема проявилась в диспетчерских. Как только мы поставили в диспетчерских информационные системы с серверами, то обнаружили, что, образно говоря, бабушка, которая

до сих пор отвечала на телефонные звонки, не годится на роль оператора такой системы. У нас есть колледж, который выпускает специалистов-операторов программных систем. Мы сделали заказ на выпускников, и постепенно меняем людей в диспетчерских.

Если заглянуть в завтрашний день, то за уже внедренной системой видится создание единого информационного поля, которое обеспечит работу всего жилищно-коммунального хозяйства. Больше того, мы уже наметили для подобного эксперимента район Гольяно-

три часа - нормативный срок - заказ не выполнен, то система даст сигнал тревоги: срыв заказа... Совершенствованию такой системы нет предела. Введем ее - не надо будет ездить для знакомства с передовыми технологиями на Запад, достаточно отправиться в Гольяново и все увидите своими глазами. А потом внедрить по всей Москве...

Как видим, начало, положенное два года назад постановлением № 77, ведет к масштабным изменениям...

Записал
Василий ДВОРЫКИН