

Товарищества собственников жилья, особенно в домах, где на первом этаже и в подвале имеются нежилые помещения, чаще всего поглядывают на это «нежилье» с тоской: владеют они им или хотя бы закупают в аренду - насколько веселее было бы жить, сколько расходов бы удалось покрыть, а то и скостить жителям оплату за жилищно-коммунальные услуги. Увы, мечты эти чаще всего несбыточны: Москомимущество уже сдало их в аренду коммерческим организациям либо вовсе перевело в разряд частной собственности.

Когда ТСЖ спохватились, по большей части было поздно. Однако некоторые из товариществ решились все-таки бороться за то, что должно принадлежать им по праву или на что они могут по крайней мере претендовать при заключении арендных договоров. Эти ТСЖ еще не догадывались, какие круги ада им предстоит пройти...

ТИПИЧНЫЙ СЛУЧАЙ

Самый обычный дом по улице Дубки, 2, что в Тимирязевском районе Северного округа столицы. В Москве таких одноподъездных 15-этажек пруд пруди. Может, только этот тихий, почти патриархальный дворик несет отпечаток своеобразия. Ни дубов, ни даже дубков здесь не видно, зато клены топырят свои разлапистые листья, детская площадка напоминает собой средневековую крепость, а в углу высится альпийская горка из громадных валунов. Старушки по утрам рассыпают хлебные крошки для голубей и нахальных воробьев. Идиллия! Сторонний человек никогда не поверит, какие страсти кипят вокруг этого дома.

...Татьяна Кабанова приняла бразды правления в ТСЖ «Дубки» в 2000 году. Здание было возведено лет сорок назад и находилось в ведении МВД, пока его не передали городу. Весь первый этаж занимали нежилые помещения, располагавшиеся на 1400 кв. метрах. Какие радужные перспективы в связи с этим немалым хозяйством рисовала для себя поначалу председатель правления! Однако радуга эта очень быстро стала блекнуть, а потом и вовсе превратилась

ГДЕ НАЧИНАЕТСЯ И КОНЧАЕТСЯ РАДУГА

в черно-белую дугу, намертво сковавшую дом.

Оказалось, что еще в 1994 году жителей уговорили сдать большую часть первого этажа Ханты-Мансийскому банку. Чиновники убеждали: это ваше помещение, вы с банкиров будете деньги получать - словом, заживете припеваючи. В 1996 году удалось оформить ТСЖ, и члены товарищества очень надеялись на эти посулы. Получить, однако, ничего не удалось. Более того, банкиры прихватили себе и подвал, хотя там находились все коммуникации, что противоречило закону.

Банк попросту выкупил все эти помещения... 31 декабря 1998 года.

Теперь уже трудно доискаться, кто преподнес богатым северянам такой новогодний подарок. Правда, в собственности площади оформили только в 2004 году и у ТСЖ теоретически появилась возможность в течение трех лет после регистрации претендовать на эти помещения. Но, как говаривал классик, «мертва теория». Два года уже без-

результатно прошли. Члены товарищества намерены все же оспаривать такое положение дел, тем более что ТСЖ никаких документов не подписывало, согласия не давало. Все утверждал... ДЕЗ.

Тем временем банкиры провели перепланировку, что губительно сказалось на состоянии подвала: в нем началось «запаривание». А товарищество узнало о самоуправстве задним числом.

ГЛАВНОЕ - ВВЯЗАТЬСЯ В ДРАКУ

Между тем как-то надо было вести хозяйство ТСЖ. Но как, за счет чего? Владельцы квартир к тому времени почти все поголовно стали пенсионерами, на какие-то дополнительные взносы рассчитывать не приходилось. В распоряжении товарищества не было ни одного сантиметра нежилых

помещений. И тогда Татьяна Александровна бросилась в бой. Опыта по части самоуправления у нее, инженера по образованию, никакого не было. Она стала посещать заседания общественного совета по реформированию ЖКХ, которые вела Галина Хованская, тогда еще депутат Мосгордумы. Многочисленными научилась, овладела нормативно-правовой базой, постоянно советовалась с руководителями других ТСЖ и комитетов самоуправления.

С помощью депутатов городской Думы стала бомбить имуществом Департамент письмами, запросами и заявлениями. В конце концов она допекла чиновников, и департамент согласился сдать товариществу в аренду 177 кв. метров нежилых помещений на первом этаже, которые банк выкупить не успел. Однако эту площадь к тому моменту арен-

довала промышленно-коммерческая организация «Комбиз». Она, естественно, никуда уходить не собиралась. Коммерсанты разделили эти площади на две части, причем довольно хитро - если в одном помещении срок аренды кончался, то в другом - продолжался. И конца-края договорам аренды видно не было.

Кабанова пошла на прием к тогдашнему префекту Северного округа Петру Бирюкову. Надо заметить, он решитель-

партамент имущества сумел выселить несгибаемую фирму, причем пришлось для этого направлять судебных приставов. Правда, после выселения не осталось акта приемки-передачи, а само помещение выглядело так, словно по нему Мамай прошел: двери и рамы вывернуты, подвесные потолки исчезли, проводка болталась по стенам паутинными кружевами. Даже противопожарная сигнализация была выдрана с корнем. Помещение и на складское-то не тянуло - не то что под офис для ТСЖ. Кабанова только охнула, когда увидела этот разгром.

ПРОДОЛЖЕНИЕ СЛЕДУЕТ...

А между тем Северное территориальное агентство Департамента имущества г. Москвы В. Сухова и добился, чтобы договоры аренды были объединены. ТСЖ дождалось окончания арендного срока и в июне 2002 г. заключило договор с Северным территориальным агентством. Кажется, свет в конце тоннеля забрезжил, радуга ожиданий стала светлеть.

Однако фирма «Комбиз» сдаваться не собиралась - как сидела на этих площадях, так и сидела. Она их сдавала субарендаторам и с доходами, естественно, расставаться не хотела. Французско-российская парфюмерная фирма, расположившаяся в помещениях, членов правления ТСЖ даже на порог не пускала.

Начались судебные тяжбы. Только в ноябре 2002 года Де-



БОЛЬШЕ СБЕРЕЧЬ,

Рост стоимости коммунальных услуг среди других аспектов реформирования ЖКХ стоит для населения на первом - как и на втором - и на третьем - месте с самого первого года реформы.

ОАО МОЭК - крупнейшая теплоэнергетическая компания, обеспечивающая москвичей теплом и горячей водой. Главный инженер МОЭК Илья Пульнер рассказывает о том, что делается в компании для того, чтобы стоимость услуг соответствовала их высокому качеству и для того, чтобы темпы роста тарифов со временем стали ниже.

Симостью внедрения энергосберегающих технологий?

- Вот пример. Уже второй год мы интенсивно ведем замену старых трубопроводов трубами нового поколения. Они позволяют снизить потери при передаче тепла в 2,5 - 3 раза. Значит, во-первых, не надо строить дополнительные тепловые энергетические объекты, занимать под них дорогую столичную землю, не будет дополнительных выбросов в атмосферу, пусть даже с минимальным содержанием вредных примесей. Во-вторых, нельзя не учитывать такой показатель, как повышенная надежность новых теплосетей. Когда они будут проложены по всей столице, отпадет необходимость лишать людей горячей воды на три недели каждое лето. В районе Южное Бутово люди уже оценили такое удобство.

- Но новые трубопроводы гораздо дороже старых. Не ложится ли внедрение такой технологии дополнительным бременем на городской бюджет и на самих жителей в виде повышения тарифов?

- Замену теплосетей мы производим на свои деньги - на амортизационные отчисления. А повышать тарифы, установленные региональной комиссией на год, мы не имеем права. Поэтому ищем и используем любую возможность сэкономить.

Новые сети действительно дороже традиционных примерно на 10 процентов. Но все равно в перспективе они выгодны и бюджету, и населению, и компании. Сама труба дороже, а прокладка ее гораздо проще и дешевле. Перекладка тепловых сетей традиционным способом - это неэффективная трата бюджетных денег. Традиционные сети, как бы грамотно они ни прокладывались и эксплуатировались, через девять-десять лет все равно нужно переключать. Новые технологии - единственный выход не бежать по замкнутому кругу, а двигаться вперед. Тем более что перекладка трасс - это не только трата денег и времени, но и большие неудобства для горожан. Мы считаем, что срок окупаемости трубопровода нового поколения - 9-10 лет. Пока еще не найден цифровой эквивалент надежности и безопасности таких трубопроводов, но их нельзя не учитывать при оценке экономической эффективности замены труб. Сейчас мы делаем технико-экономическое обоснование проекта переделки теплосетей, с тем чтобы привлечь инвесторов. Без их участия мы справимся со всем объемом лет через 15-20, а если привлечем средства инвесторов, то есть возможность через 5-6 лет заменить все теплосети. Это будет означать переход на качественно новый уровень теплоснабжения города.

- Вы рассказали о новых технологиях на этапе передачи тепловой энергии. А что делается по энергосбережению на этапе ее производства?

- Значительную экономию электроэнергии мы получаем от внедрения частотно-регулируемых преобразователей (ЧРП). Наибольшую эффективность они дают на мощных теплоэнергетических объектах, например, на РТС. С ЧРП экономится до 50 процентов электроэнергии, значит, не нужно искать дополнительные источники дефицитной электроэнергии. Но каждый раз мы исходим из экономической целесообразности внедрения новых технических разработок. Не на каждом ЦТП, например, выгодно ставить ЧРП - там, где объемы небольшие.

- Илья Павлович, а какое участие в техническом перевооружении объектов МОЭКа принимают люди, которые на них работают? Существует ли в компании рационализаторское движение и как оно поддерживается администрацией?

- Техническое творчество на рабочих местах необходимо и для производства, и для людей. МОЭКу нет еще и двух лет, но мы уже разработали положение о рационализаторском контроле, принципы стимулирования наших рационализаторов и в ближайшее время будем запускать эту программу. Потому что фактически рационализация у нас живет и развивается очень активно: никакая реконструкция невозможна без участия персонала, в ходе ее рождаются сотни интересных предложений. Дело только за тем, чтобы документально их оформить, оценить экономический эффект.

Энергосбережение - это не набор технических мероприятий, это социально-экономическая политика, стратегия компании. Например, повсеместное внедрение АСУТП (автоматических систем управления технологическими процессами) позволяет не только добиваться экономии на многих этапах производства и передачи тепловой энергии, но и значительно улучшать условия труда. Впервые АСУТП была внедрена в 1993 году на РТС Тушино-3. Существовавшие тогда системы контроля не позволяли, например, поддерживать необходимую точность измерения давления газа, при котором горелки в котлах работают нормально и в то же время не происходит перерасхода газа и лишних выбросов в атмосферу. Регулирование давления в теплосети тоже происходило на самом

- Илья Павлович, в последние два года надежды Москвы на покрытие дефицита электроэнергии связаны именно с МОЭК, где сооружаются новые генерирующие мощности. Но есть еще один источник сокращения дефицита - энергосберегающие технологии. В США существует закон, по которому разрешение на строительство дополнительных генерирующих мощностей дается только после того, как компания представит документы, удостоверяющие, что исчерпаны все возможности для эффективного, экономного использования имеющихся ресурсов. А вы считаете энергосбережение дополнительным источником электрической и тепловой энергии?

- Это скорее не источник, а реальная возможность эффективнее использовать имеющиеся мощности, что положительно сказывается на экономических показателях работы компании и, что немаловажно, имеет большое социальное значение.

- Вот с этого места, пожалуйста, поподробнее. Что вы имеете в виду под социальной зна-