

## НАУКА СЛЫШАТЬ ДРУГ ДРУГА

Самая живая деятельность по реализации реформы ЖКХ проходит не в кабинетах и не на заседаниях, а там, где живут люди, – в районах, в домах и во дворах. Там созревают и разрешаются конфликты, обнажаются все болевые точки. О том, как это происходит, мы беседовали с первым заместителем главы управы района Покровское-Стрешнево (СЗАО) Игорем ПОПОВЫМ.

**Игорь Александрович, от одного из сотрудников Академии коммунального хозяйства имени Памфилова я слышала, что все недостатки реформы, к которой приступили десять лет назад, имеют в своей основе изначально ошибочный подход к этой важнейшей социально-экономической отрасли. Надо было начинать не со структурной ее перестройки, а с капитального ремонта жилищного фонда и инженерных коммуникаций. Вы как практик реформы согласны с таким мнением?**

– Согласен. Встречаясь с людьми, получая от них обращения и жалобы, прихожу к выводу: им неважно, как называется та или иная организация, обслуживающая их дом, какая управляющая компания им управляет – ДЕЗ или некое ООО. Людям нужно, чтобы в доме было тепло, чисто, безопасно и чтобы коммунальные платежи были по карману.

Очень правильно, что правительство Москвы решило выполнить свои обязательства перед населением и произвести капитальный ремонт в жилищном фонде. В нашем районе уже четыре дома прошли через капитальный ремонт, приведены в порядок и здания, и инженерные коммуникации. Ремонт проходил без отселения жителей, все было непросто, но временные неудобства люди готовы терпеть.

**Сейчас в вас говорит хозяйственный руководитель. Однако ведь приходится решать и совсем иные проблемы. Новый Жилищный кодекс обязывает людей как собственников жилья брать на себя ответственность за его эксплуатацию. А для этого им необходимо создавать жилищные объединения, проявлять, так сказать, гражданскую активность. Иначе реформирование невозможно...**

– Это самая трудная, но и самая важная на сегодня задача – научить людей сотрудничеству друг с другом, чтобы слышать и понимать тех, кто живет с ними в одном доме, в одном подъезде, согласовывать взаимные интересы. У нас в районе два основных вида жилищных объединений – ТСЖ и домовые комитеты. В новостройках товарищества собственников жилья образуются естественным образом – там, как правило, однородное по социальному составу и материальной обеспеченности население. В старом жилищном фонде – а его у нас, пожалуй, все 99 процентов – ситуация сложнее. Каждая предвыборная кампания сопровождается социологическими опросами населения, благодаря чему мы знаем, каковы социальные состав жителей и их социальные предпочтения.

В Покровском-Стрешнево большинство составляют рабочие с невысокими доходами, много пенсионеров. Когда начинаешь говорить им о неизбежности создания ТСЖ, первый вопрос всегда: не повысится ли плата за жилье? И их тревоги понять можно. Члены товарищества голосуют долями, то есть чем больше жилплощадь, тем весомее



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

твой голос, поэтому малообеспеченное меньшинство и боится, что его интересами пренебрегут, а значит, опасается брать на себя бремя содержания общедолевой собственности.

Вообще для управления жильем нужен опыт. Переходным этапом к ТСЖ мы считаем такую форму общественного объединения по месту жительства, как домовые комитеты. Работая в них, люди получают самые необходимые навыки и знания. У нас в районе 200 домовладений, и в 83 из них на сегодня созданы домовые комитеты.

**– Как вы с ними работаете?**

– Приглашаем в управу трех-четыре председателей домов и объясняем, какие перед ними задачи и как их решать. Ведь на носу выбор управляющей компании, и этот выбор предстоит сделать самим жителям. Самый разумный, реальный способ узнать мнение людей – провести зонное голосование, анкетирование. Но это мнение у жителей должно сложиться, они будут задавать вопросы членам домовых комитетов. Вот мы и даем информацию.

В сентябре – октябре управа проведет конкурс среди компаний, претендующих на управление жилищным фондом, после чего мы представим людям их список. И тогда выбор за ними.

**– Когда они его сделают, все проблемы будут только у жителей?**

– В том-то и дело, что проблемы все равно будут нашими – то есть органов исполнительной власти. Если люди поступят опростетчиво, винить их за это нельзя – нет пока навыков принятия ответственных решений в жилищной сфере. Вот здесь мы и рассчитываем на

актив – домовые комитеты. Тем более что основная часть населения до сих пор инертна, полагается лишь на инициативы соседей.

**– Но если уже в 83 домах избраны домовые комитеты, то какую-то активность люди все же проявляют...**

– Конечно, проявляют. И активность, и грамотность. В наши дни невозможно манипулировать народом, навязывать ему свое мнение. Но и при выборе домовых комитетов случается всякое. Ситуации бывают просто экзотические. Приносят, к примеру, протокол собрания в одном большом, на шесть подъездов, доме: инициативная группа провела это собрание, избрала 51 процентом голосов домовый комитет и председателя. Хорошо! Через два дня из того же дома приходят представители другой инициативной группы и требуют признать недействительными итоги предыдущих выборов: они, мол, фальсифицированы. В доме – противостояние, враждующие стороны обращаются в управу, как в третейский суд.

**– И как же вы поступите?**

– Становиться на формальную точку зрения в таких ситуациях нельзя. Предположим, 51 процент проголосовал «за», но что делать с 49 процентами? Нужно, чтобы люди договорились друг с другом, объединились ради общих интересов. Подождем, пока все вернется с летнего отдыха, и попытаемся провести в доме общее собрание. Будем активнее вести информационную работу: через газеты, через кабельное телевидение, на встречах. Без поддержки, без понимания людей, одними директивами власть ничего не добьется...

**Наталья КРАСОВА**

**Н**ужна и стратегия дальнейших этапов реформы ЖКХ – стратегия с дальним прицелом. Ее концепцию готовит Комитет по реформированию городского хозяйства Москвы совместно с Комплексом экономической политики и развития столицы. Об этом на пресс-конференции в мэрии города рассказал журналистам председатель Комитета по реформированию городского хозяйства Наиль ГАЙНУТДИНОВ. Во встрече также приняли участие первый заместитель руководителя Департамента жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Михаил РЫБАЛЬЧЕНКО и начальник Управления координации деятельности по управлению многоквартирными домами и паспортизации жилищного фонда Виталий АКИМКИН.

Почему возникла необходимость в такой концепции? Да потому что сама жизнь вывела на поверхность целый ряд острых, проблем. Это, как отмечали ведущие пресс-конференции, слабая конкуренция на рынке управляющих организаций в сфере жилищного хозяйства, опережающий рост тарифов и цен на услуги в жилищном хозяйстве – по сравнению с темпами роста зарплаты населения, отсутствие четких договорных отношений между собственниками жилья и управляющими организациями. Кроме того, не выявлен и не сформиро-

Реформирование жилищно-коммунального хозяйства неотвратимо, как приход времен года. И оно идет все последнее время. Неспешно, правда, но по-иному, наверное, нельзя – люди должны свыкнуться с необходимостью перемен, надо выработать или переработать целый ряд законов, массу нормативной документации, опробовать на практике все вводимые новации.

## С ДАЛЬНИМ ПРИЦЕЛОМ

рован необходимый перечень документации на объекты управления.

Новый Жилищный кодекс изменил устоявшиеся приоритеты. Теперь центр ответственности должен переместиться от органов исполнительной власти к самим собственникам жилых домов, а также нежилых помещений. При этом город не отстраняется от этой ответственности. Ведь он тоже является одним из собственников, а потому его представители вправе принимать участие в общих собраниях, решающих судьбу имущества в многоквартирном доме, определяющих расходы на его содержание, капитальный ремонт и т.д.

Создаваемая концепция позволит организовать эффективную службу государственного заказа, способную в полной мере защитить интересы города и москвичей, обеспечить единые подходы к планированию и расхода-

нию бюджетных средств, а также оперативное управление этими деньгами в течение финансового года, унифицировать систему конкурсных процедур на всех уровнях исполнительной власти города.

Городское хозяйство будет реструктурировано по отраслям. Правительство Москвы рассматривает предложение о создании открытых акционерных обществ – «Московская коммунальная компания», «Московская жилищная компания», «Московская транспортная компания», «Московская мусороперерабатывающая компания». Правительство Москвы утвердило положение и состав координационного совета по реформированию городского хозяйства столицы. Создана межведомственная рабочая группа по разработке концепции стратегии развития Москвы до 2030 года.

**Виктор ШИРОКОВ**

## ЭНЕРГИЯ ДЕЙСТВИЙ – ПРОТИВ ДЕФИЦИТА ЭНЕРГИИ

Московская энергосистема из избыточной давно превратилась в дефицитную и стала закупать недостающую для нормального снабжения столицы электроэнергию на оптовом рынке. Проведенные Институтом Генерального плана развития города Москвы исследования подтвердили дальнейший рост энергопотребления. На период до 2010 года прогнозируется дефицит энергоресурсов в объеме 3,9 млн. киловатт.

**У**читывая сложившуюся ситуацию, Департамент топливно-энергетического хозяйства Москвы совместно со специалистами подготовил проект ввода генерирующих мощностей в Москве до 2010 года для покрытия прироста не только электрических, но и тепловых нагрузок.

Планируется оснастить существующие в Москве районные тепловые электростанции (РТС), дающие тепло в жилые кварталы столицы, небольшими газотурбинными установками (ГТУ). В июле 2004 года на РТС «ГПЗ-Люблино» была введена в эксплуатацию газотурбинная надстроечная электрическая мощность 12 МВт и тепловой 24 Гкал/час. Построенная ГТУ покрывает расход электрической энергии на собственные нужды РТС, оставшая электроэнергия выдается в энергосистему. В начале 2005 года были введены в эксплуатацию газотурбинные ГТУ на РТС «Курьяново» (Марьино) и РТС «Пенягино» (Митино) с эффективностью использования топлива 78-82 процента.

На территории, где планируется возведение крупных жилых массивов, принято решение строить ГТУ-ТЭЦ, которые будут одновременно вырабатывать электроэнергию и тепло. Использование современных эффективных технологий позволяет обеспечить значительную экономию топлива. Ввод дополнительных генерирующих мощностей будет осуществляться на новых застраиваемых городских территориях: в Кожухове, Щербинке, Молжанинове, поселках Северный и Виноградово, где в ближайшие годы предполагается возвести более 2,5 млн. квадратных метров жилых площадей.

Кроме ГТУ-ТЭЦ будут применяться и нетрадиционные источники электроэнергии. Так, на Рублевской и Восточной водопроводных станциях Мосводоканала планируется построить малые гидроэлектрические станции. Кроме этого, еще две ГЭС будут возведены на Вазузской гидротехнической системе. Когда-то в Московском регионе небольших ГЭС было много: они назывались колхозными электростанциями. Позднее все они прекратили свое существование как нерентабельные. Сегодня они снова начинают возрождаться, но с использованием современного, более эффективно оборудования. Планируется также применять для выработки тепла и электроэнергии биогаз, получаемый на двух крупных станциях азотации Мосводоканала – Курьяновской и Люберецкой.

Очень перспективной является выработка электроэнергии за счет редуцирования газа – снижения его давления в магистральных трубопроводах до величины, потребляемой на производстве или в жилищно-коммунальном комплексе. В Москве уже есть опыт: на ТЭЦ-21 десять лет с успехом эксплуатируется первый в стране детандер – комплекс, состоящий из турбины, вращение которой снижает давление газа, и генератора. В отличие от других энергетических установок он не требует для производства электроэнергии сжигания топлива и поэтому безвреден для окружающей среды. Комплекс состоит из двух энергоагрегатов мощностью по 5 мегаватт, вырабатывающих ежегодно около 50 млн. кВтч электроэнергии. Вокруг Москвы находятся четыре газораспределительные станции – «Очаково», «Карачарово», «Щукино» и «Ленино-Дачное», где редуцируется газ. А детандер еще и холод дает, так что поставлена задача построить поблизости холодильные установки...

Еще один способ получения дополнительной энергии – строительство мини-ТЭЦ. В их основе экологичный газодизельный генератор с высоким КПД. Он одновременно вырабатывает электричество и тепло. Первая московская мини-ТЭЦ уже создана, находится она в старой котельной на Измайловской площади.

Энергетики полагают, что предпринимаемые ими усилия по снижению энергодефицита в городе оправдают себя. А в перспективе и само понятие «энергодефицит» должно уйти в прошлое.

**Михаил БУРЛЕШИН**