

В Северо-Западном административном округе столицы путем проб и ошибок, похоже, нащупали путь к успешному реформированию жилищно-коммунального хозяйства. На этом пути решается краеугольная задача: ЖКХ становится эффективной отраслью, там начинают работать рыночные механизмы, повышается качество жизни основного потребителя коммунальных услуг - населения. Путь этот длинный и трудный, но альтернативы ему нет. Об этом рассказывает советник префекта СЗАО по вопросам реформирования ЖКХ Валерий ШУЧЕВ.

- Валерий Сергеевич, у каждого субъекта реформы ЖКХ свой взгляд на ее цели и на то, почему все 15 лет со дня своего начала реформирование носит такой вялотекущий характер. Вы, с одной стороны, представитель бизнеса - исполнительный директор окружной ассоциации предприятий ЖКХ, с другой - советник префекта по вопросам реформирования ЖКХ, то есть в какой-то мере представляете интересы и власти тоже. По вашему мнению - где находится то звено, потянув за которое, можно вытянуть всю цепь? В чем вы видите суть решения существующих проблем и как необходимо проводить реформу ЖКХ?

- Сразу хочу внести ясность. Я не представляю интересы власти. Я представляю интересы предприятий и ТСЖ, которые являются членами ассоциации. Сегодня это 120 организаций, работающих в сфере ЖКХ округа. Моя основная задача - обеспечить конструктивный диалог бизнеса и власти. Как у советника префекта у меня есть только одно право - говорить правду и предлагать органам власти пути решения существующих проблем в отрасли. В этом интересы власти, собственников жилищного фонда и бизнеса совпадают.

Суть в том, что, пока ЖКХ остается затратной отраслью, сколько бы денег в нее ни вкладывалось, никаких принципиальных изменений к лучшему не произойдет. Жилищно-коммунальное хозяйство является сегодня крупнейшим потребителем энергии в стране и в то же время одной из самых затратных статей российской экономики. Содержание ЖКХ ежегодно забирает из бюджета все больше средств, расходы на коммунальный сектор составляют от 35 до 50 процентов муниципальных бюджетов. Это можно было бы расценивать как факт положительный, если бы этими расходами не покрывалось неэффективное, не-

РЕАЛЬНАЯ ЭКОНОМИЯ - ТА,

рациональное использование энергоресурсов, неграмотная эксплуатация основных фондов, несовершенство строительных материалов и конструкций, отсутствие систем учета потребления воды, тепла, газа.

Видимый результат усилий Правительства РФ пока только один - повышение тарифов на коммунальные услуги при том, что качество их отнюдь не стало выше.

По прогнозу Института энергетических исследований РАН, цены на энергоносители в ближайшие десятилетия будут неуклонно расти. Следом вырастут и тарифы на тепло, воду и электроэнергию, что вполне может стать поводом для социального взрыва, потому что очень скоро все 100 процентов стоимости коммунальных услуг будут оплачивать жители. Есть только один путь для того, чтобы сделать услуги ЖКХ доступными для населения, а отрасль ЖКХ не убыточной, а прибыльной. Это проведение комплексной программы энергосбережения в ЖКХ. Это главное условие и четких механизмов социальных гарантий, адресной защиты малообеспеченных слоев населения, и формирования объективных, реальных тарифов на ЖКУ, и повышения качества услуг.

Сама жизнь заставляет нас взглянуть на проблему энергосбережения как на первоочередную. Энергетики пугают нас энергетическим голодом, в Москве началось сооружение новых генерирующих мощностей, но разрыв между аппетитами потребителей и возможностями поставщиков энергии растет.

А вот другие цифры и факты. По оценке специалистов Минтопэнерго, потенциал энергосбережения в ЖКХ составляет 25

процентов всех возможностей энергосбережения в стране. Кроме того, если реализовать программу энергосбережения, то можно получить снижение затрат на услуги от 15 до 40 процентов.

- Почему же это направление за 15 лет не стало главным средством и целью реформирования ЖКХ?

- Отвечу на этот вопрос вопросом: а кто конкретно заинтересован в энергосбережении?

Бедой энергосбережения в общественном и коммунальном секторах является невозможность извлечь доход от внедрения энергосберегающих проектов. Вспомним наше пионерское детство: мы регулярно собирали металлолом. Несмотря на то что план по сдаче металлолома был у каждого промышленного предприятия, на огромных территориях СССР продолжали бесхозно ржаветь тысячи тонн никому не нужного металла. Сегодня мы видим совсем другую картину: весь металлолом, лежащий на виду, уже собран, а энтузиастов, собирающих крышки от канализационных люков и с угрозой для жизни срезающих провода под напряжением, приходится останавливать. Как же получилось, что за доступ к металлолому, сбор которого держался на пионерском энтузиазме, идет нешуточная борьба и даже звучат выстрелы? Ответ прост - сбор металлолома стал бизнесом. Из заброшенных шлаковых отвалов, свалок и других мест залегания металлов начали извлекать деньги. Появились структуры, законы, нормативные материалы, построены перерабатывающие заводы - все, что составило инфраструктуру этого нового, не существовавшего ранее бизнеса.

И вот мой первый вывод: потенциально (металла или энергии) являются товаром и капиталом. Они могут быть востребованы. Для этого нужно, чтобы сбор металлолома (энергосбережение) стал бизнесом.

- Давайте говорить не о технологиях, а об идеологии энергосбережения. Не миф ли оно? Предположим, я, оптимизируя свои расходы на домашнее хозяйство, сберегаю каждый месяц по 3 тысячи рублей, чтобы через год купить новую шубу. Вождеденная обновка заставляет меня жить экономно, хозяйствовать рачительно. А кто и когда получает реальную прибыль от энергосбережения, ради которой стоило бы внедрять новую технику и технологию?

- Это правда. Большинство энергосберегающих проектов не приносит сегодня реальной выгоды тем, кто их реализует. Главным инициатором внедрения проектов энергоэффективности на наших водоканалах и теплосетях являются не наши правительства и муниципалитеты. Сами проекты и финансовые ресурсы для их реализации пришли к нам с Запада. Общий объем технической помощи в этот сектор в виде грантов превышает несколько десятков миллионов долларов, а кредитные ресурсы, выделенные для реализации конкретных проектов в городах России, достигают многомиллионных сумм. Не пора ли подвести промежуточный итог, а главное - не пора ли начать помогать самим себе? Погашение займов и возврат инвестиций идут пока в основном из госбюджета. Мне неизвестны случаи погашения затрат на энергосберегающие проекты из фактической экономики.

- А замечательный проект городского масштаба в Куркине? Новые строительные материалы и технологии, так называемые теплые дома?

- При проектировании и строительстве этого района все столкнулись с проблемой энергодефицита электрической и тепло-

те. Но сегодня нет нормативно-правовых и организационных условий для присвоения экономии от технических проектов, то есть техническая экономия обязательно будет достигнута, а финансово - нет.

- Но техническая экономия разве не важна? Ведь энергоде-

ficit в Москве - реальность, ограничения потребления, отключения некоторых объектов в часы пиковой нагрузки уже планируются заранее, чтобы обеспечить стабильность и надежность энергоснабжения города.

- Нужно не сокращать энергопотребление, но ограничить его, а регулировать. Причем самым простым и эффективным рыночным способом - рублем. Во всех технически развитых странах так называемый пиковый тариф в несколько раз выше обычного. Если потребитель в часы максимальной нагрузки будет платить за энергию, например, в 8 раз больше, он сам найдет способ, как избежать этого.

Энергосбережение должно идти снизу - от потребителя, но! Мы должны быть технократами. Считаю, что, поставив регулируемый прибор на насос или заменив лампочку на энергосберегающую, уменьшаем потребление энергии и свою задачу считаем выполненной, ждем, когда яблоко (экономика) упадет нам в рот. Однако, если, например, сейчас реализовать весь потенциал энергосбережения у потребителей, то предприятия-поставщики, пожалуй, будут разорены. Этого никто не допустит, скорее всего, будут увеличены тарифы. Потребители останутся «с открытым ртом» в ожидании упавшего плода. И непонятно, зачем они тратили деньги и усилия на получение экономии.

- Выходит, идею энергосбережения, которая могла бы стать настоящим локомотивом реформирования ЖКХ, улучшения качества нашей жизни, можно похоронить? Ведь при существующей монополии РАО «ЕЭС России» на рынке электроэнергетики любые энергосберегающие проекты принесут нулевой эффект...

ОБЩИЕ ВЕТРЫ НАД ОБИТАЕМЫМИ ОСТРОВАМИ

Товарищество собственников жилья - один из наиболее эффективных и перспективных способов самоуправления. Казалось бы, для властных структур всех уровней очевидно, что они и правления ТСЖ должны быть не соперниками, а напротив - соратниками и единомышленниками. На деле зачастую получается иначе.

Небольшую дворовую территорию трехсекционного краснокирпичного дома по улице Высокой, 21, управляемую ТСЖ «Флагман», можно назвать настоящим шедевром архитектурно-ландшафтного дизайна. Вдоль всей ограды - множество кустов, юные деревца, конструкции вертикального озеленения. Лужайки изумрудной травы, миниатюрные клумбы, горящие огоньками цветов, три яркоокрашенных детских городка, где могут играть и малыши, и ребяташки постарше. В арочном проеме - небольшая спортплощадка с баскетбольными кольцами и спортивными воротами. Есть даже миниатюрный пруд с фонтаном, у которого с удовольствием коротают время взрослые. Разглядывая все это, понимаю, что «Флагман» заслуженно занял второе место в общегородском конкурсе на лучший дворик в номинации «Ведомственное жилье».

- Вообще-то, - рассказывает управляющий домом Юрий Юрченко, - мы вовсе не собирались идти на рекорд. Призовое место стало для нас неожиданностью.

Ведь когда в феврале 2002 года сюда стали заселяться первые жильцы, территория выглядела убого: два-три чахлая деревца, горка, качели - да такие

хилые, что родители боялись подпускать к ним детей. Вся территория вокруг была заставлена чужим автотранспортом. Дошло до того, что охранники соседнего торгового комплекса рекомендовали своим покупателям пользоваться нашей парковкой. В такой неразберихе и угоня случались.

На одном из первых собраний жители решили скинуться на ограду. Теперь во двор можно было попасть только через пункт охраны, оборудованный камерами наблюдения. Почувствовав себя хозяевами, жители потихонечку стали собирать деньги на благоустройство, привозили с пригородных участков саженцы, цветы.

Год от года двор становился краше, но росли и проблемы, заложенные, словно мины, недобросовестными строителями. В возведении здания участвовало множество строительных фирм - ОАО «Москалстрой», ЗАО «УксНаука», ОАО «Стройпроект». Генеральным подрядчиком было ЗАО «Объединение



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

«Ингеоком». О качестве строительства лучше всего говорит дефектная ведомость на... 53 страницах, включающая в себя более 1200 недоделок и строительных ляпов. Большинство из них не устранено до сих пор: толком не работает автоматика теплового пункта, постоянно протекает подземный гараж, в крошку рассыпаются кирпичи переходных балконов.

Вдобавок - «мелочи», которые больно бьют по жильцам. Да, большинство из них - люди обеспеченные и не жалеют денег на ремонт квартир. Но, покупая дорогую импортную сантехнику, жильцы, например, не подозревают, что кое-какие детали

арматуры были выбраны застройщиками по принципу наименьших затрат. Так, кранки на трубах, подводящих воду к квартирам, сделаны из силумина - хрупкого алюминиевого сплава. Эти кранки не просто подтекают, а буквально взрываются, не выдерживая давления. Бич дома - постоянные протечки. Недавно на наше ТСЖ даже подали в суд страховая компания, которая была вынуждена выплатить изрядную сумму человеку, пострадавшему от затопления. Или при чем тут ТСЖ? Судились бы со строителями или с эксплуатирующей компанией!