

составило всего 245 Гкал при общей полезной площади квартир 2050 квадратных метров. Это на 38 процентов (!) ниже норматива потребления тепловой энергии для данной площади. Конечно, разные люди экономят по-разному: одни любят тепло и готовы за это платить, другие предпочитают прохладу и за счет этого снижают свои затраты. У самых экономных жильцов показатель еще выше - на 60 процентов меньше норматива, по которому платят за тепло все жители столицы.

По результатам проектов будут сделаны выводы, в какую сумму выльются реальные затраты на модернизацию систем отопления и какой эффект можно получить при внедрении такого оборудования в типовом здании жилой застройки. Будут получены ответы и на вопросы, сколько тепла может быть сэкономлено и насколько снизятся платежи жителей. После обкатки системы на пилотных проектах установку такого оборудования предполагается сделать обязательной для нового строительства, а также при реконструкции, капитальном ремонте и санации систем отопления.

- Мы постоянно отслеживаем работу нашего оборудования, - сказал представитель ЗАО «Данфосс» Евгений Кулябичев, - и накапливаем статистические данные.

Директор по науке научно-производствен-

тор КОЗЛОВ. Он небезосновательно отметил, что система учета не даст должного эффекта без системы управления:

- Прямо сегодня надо внедрять технологии не только удаленного учета, но и удаленного управления потреблением. Мы должны также заинтересовать жителей в установке счетчиков. Ведь многие хоть сейчас готовы оплатить 100 процентов услуг, если им предоставят возможность получать их в необходимом объеме. Вот сейчас тепло на улице, а отопление работает. В итоге мы видим открытые форточки. Такого бы не было, если бы стояли датчики и терморегуляторы, обеспечивающие в помещениях нужную температуру.

И уже есть пример успешной реализации принципиально новой схемы теплоснабжения - в Куркине. Она позволяет минимизировать потери ресурсов и энергии. На эту тему мы беседовали с директором института «СантехНИИ-Проект» Альбертом Шариповым.

- Экспериментальный жилой район Куркино, - сказал он, - имеет около миллиона квадратных метров жилья и 450 тыс. квадратных метров объектов социального и культурно-бытового назначения. Впервые в России осуществлен масштабный проект с использованием энергоэффективных технологий. Имеется в виду прежде всего теплоснабжение, которое происходит на базе автономных источников - встроенных, пристроенных и крышных

В пресс-релизе, который раздали журналистам перед проведением пресс-конференции, организованной Департаментом жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства и Московским городским единым информационно-аналитическим центром («МосгорЕИАЦ»), было написано: «Может, вначале стоит задуматься не о форме управления своим домом, а о безопасности и социальной защите собственников дома?» Золотые слова.

И Александр ВАРЕВ, генеральный директор ГУП «МосгорЕИАЦ» настоятельно порекомендовал москвичам, выбирающим управля-

во столицы вышли с предложением в Госдуму об отсрочке времени выбора управляющих компаний. Кстати, многие субъекты РФ тоже эту идею поддерживают.

Будут продолжены целевые программы города по проведению капитальных ремонтов домов, так как несправедливо возложить от-

направлялась на персонифицированный социальный счет, открытый в Банке Москвы, а уж тот распределял платежи по поставщикам ресурсов и услуг. Сейчас субсидии могут направляться на другие банковские счета - в Сбербанк или на социальную карту москвича. Если раньше деньги зачисля-

Вопрос с места: - Сейчас идет кампания по выбору управляющих организаций, но в опросных листах часто значится только ДЕЗ. Почему?

И. ШРАМКО: Право собственника - заключать договор с управляющей компанией или нет. Понимая, что правовая подготовка собственников пока оставляет желать лучшего, Департамент ЖКХиБ совместно с юристами разработал примерную форму договора с управляющей организацией. Это не догма, не типовый документ, его можно перерабатывать с учетом конкретных условий каждого дома. О каких-то нарушениях, с просьбами о расширенной информации можно сообщать на пейджер «Реформа ЖКХ». Телефон - 725-26-89. Меры по звонкам принимаются оперативно - за этим следит и департамент, и Комплекс городского хозяйства.

ЛЮДИ, БУДЬТЕ БДИТЕЛЬНЫ!

Легендарный призыв Юлиуса Фучика не устарел. Он снова свежо звучал после введения в действие нового Жилищного кодекса РФ. Когда мы сегодня вынуждены (должны?) выбрать способ управления своим домом, то уши будем держать на макушке, чтобы не облапошили нас случайные компании, главная задача которых - изъять наши платежи за жилое помещение и жилищно-коммунальные услуги. Так что даже не семь, а сто раз отмерь, а уж потом отрежь...

ую компанию, особо оговорить в договоре управления, чтобы все расчеты с поставщиками услуг и ресурсов вести только через ЕИРЦ. В этом случае платежи будут поступать туда, куда следует, все расчеты останутся прозрачными, и денюжки ваши никуда не пропадут. Работа через единые информационно-расчетные центры послужит страховкой от рисков как для жителей, так и для самих управляющих компаний.

К бдительности призывала жителей и руководитель Центра реформирования ЖКХ Ирина ШРАМКО. Переход системы управления от государственных организаций к коммерческим - один из сложнейших этапов в реализации положений нового Жилищного кодекса. Тут очень важно не ошибиться в выборе будущего своего управленца.

ответственность за это только на самих жителей. Не стоит опасаться и так называемого времени Ч - 1 января 2007 года: если способ управления домом не будет выбран

лись в безличной форме, то теперь гражданин может их снять для оплаты жилищно-коммунальных услуг. Но оплачивать их он все равно должен в полном объеме и в

Вопрос с места: - По новому Жилищному кодексу решение проблемы капитального ремонта возложено на собственников. Будет ли правительство Москвы участвовать в финансировании этого процесса?

М. РЫБАЛЬЧЕНКО: - В рамках действующих программ эта работа продолжится и за счет городского бюджета. Но при этом возможно долевое участие и города, и самих собственников. Есть множество вариантов - целевое выделение средств, участие города в погашении кредитов, взятых на капитальный ремонт, и т.д. Создавать общие накопительные фонды вряд ли целесообразно - слишком велики риски, связанные с сохранением этих средств. Но появляются новые финансовые схемы, которые позволяют собственникам с наименьшим ущербом для себя находить средства на капремонт. Город, естественно, поможет льготами, погашением кредитных процентов.

установленные сроки. Иначе семья лишится субсидии. Чтобы сохранить право на получение субсидии, надо заключить соответствующее соглашение с ГЦЖС, пообещав в ближайшем времени расквитаться с долгами. А. Поликарпов отметил, что субсидантов будут принимать уже с 16 декабря, чтобы деньги им за январь поступили

Вопрос с места: - Как планируется вести контроль за деятельностью управляющих компаний и что будет с ДЕЗами?

М. РЫБАЛЬЧЕНКО: - Предполагается, что будет необходимо ввести систему аккредитации управляющих организаций, пусть даже поначалу и на добровольной основе. Требования к ним выставят довольно жесткие, чтобы застраховать жителей от рисков. Для аккредитации будет создана соответствующая организация при Департаменте ЖКХиБ.

ДЕЗы, как государственные унитарные предприятия, за которые ответственность несет город, продолжат работу в ближайшие два-три года, пока достаточно не разовьется рынок коммерческих управляющих компаний.

Чтобы не произошло нежелательных казусов, необходимо обеспечить стабильность содержания многоквартирных жилых домов, экономические условия хозяйствования. Центр готов оказать методическую помощь, в том числе предоставить вариант договора управления, который поможет защитить права и интересы жителей, обеспечить соответствующее качество услуг. Имеются в центре и примерный устав ТСЖ, другие нормативные документы. Нароботан достаточно объемный пласт методических рекомендаций, который поможет собственникам ориентироваться в океане реформ ЖКХ. Жители должны научиться управлять своим домом без ненужных потрясений, эволюционным путем.

Михаил РЫБАЛЬЧЕНКО, первый заместитель руководителя Департамента ЖКХиБ, в свою очередь рассказал о том, что город по-прежнему будет участвовать в эксплуатации жилищного фонда. Для этого предстоит принять целый ряд нормативных актов, без которых нормальная реализация положений Жилищного кодекса невозможна. Мосгордума, правительст-

обитателями домов, эксплуатация и содержание жилья по-прежнему останутся за ДЕЗами. Государство не собирается оставлять жилищный фонд на произвол судьбы. Поэтому не следует суетиться и в лихорадочной спешке

заблаговременно.

...Итак, будьте бдительны! Не спорию: есть в Москве порядочные организации, которые за наши средства могут предоставлять целый перечень обязательных и дополнительных услуг. Но появились уже и компании-однодневки, которые, собрав деньги, тихо «растворяются» на просторах отечества. Можно, конечно, работать с ними и без ЕИРЦ, но тогда учтите: если останетесь с «летучей» фирмой один на один, риски «переходного периода» - тоже ваши.

Система ЕИРЦ, подотчетная в своей деятельности государственной власти, позволяет гарантировать финансовую безопасность жителей, а также поставщиков услуг и ресурсов за счет создания некоего барьера против мошенников. Словом, ЕИРЦ - это инструмент защиты, используйте его. Расчетные центры не только не позволят возможным ловкачам сбегать с вашими деньгами, но и направят все платежи за отопление, горячую воду и т.д. строго по назначению.

Виктор ШИРОКОВ

Вопрос с места: - Некоторые жители, даже добросовестные плательщики, вдруг получают счета по недоплате. Какова природа возникновения таких квитанций?

А. ВАРЕВ: - В последние три года ЕИРЦ ведут историю начисления платежей за жилищно-коммунальные услуги по конкретным квартирам и историю самих платежей. Иногда недоплата возникает из-за досадной забывчивости жителей. Примеры такого рода имеются. Хотя бывают ошибки и в работе самих ЕИРЦ - все же они ведут в городе около 3,5 млн. лицевых счетов. Чтобы не было таких сбоев, проводим учебу сотрудников, переоснащаем наши центры новой техникой, используем современное программное обеспечение и т.д. В случае если у жителей возникли какие-то проблемы, можно обратиться по телефону нашей «горячей линии» - 961-33-28.

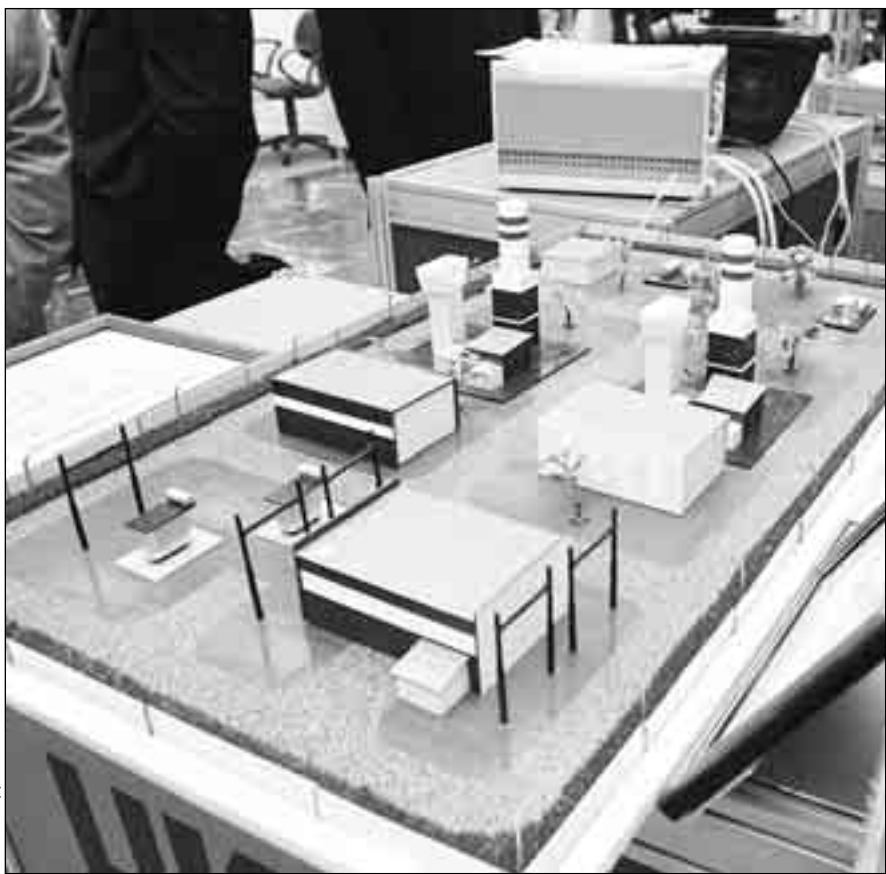


ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

ной компании «Энергоэффективный город» Вячеслав Ромадов рассказал о проекте, который реализуется в Северном округе:

- Мы представляем результаты внедрения приборов учета тепловой энергии, горячей и холодной воды. Раньше приходилось работать вслепую, поскольку счетчик на доме выдавал только общие сведения о расходе ресурсов. Сейчас мы получили возможность прийти до каждой квартиры. Можем определить, сколько ресурсов использует квартира в зависимости от количества проживающих. Например, мы определили, что потребление воды в домах примерно в два раза ниже норматива. Естественно, при четком учете жильцы платят гораздо меньше, и это им нравится. Данные по теплу тоже показывают, что большинство домов потребляет его в меньшем количестве, чем предусмотрено нормативами. Понятно, что сам прибор не помогает экономить - он просто считает. Но необходимо еще узаконить счетчик, чтобы его данные были приняты ресурсоснабжающей организацией.

Стоит добавить, что, по данным анализа показаний приборов учета, экономия тепловой энергии в САО в прошлом отопительном сезоне превысила 15 процентов. В настоящее время на территории округа осуществляется комплексный проект диспетчеризации жилых домов, который предусматривает подключение счетчиков горячей и холодной воды к единой системе коммерческого учета. Ожидается, что экономия потребления горячей и холодной воды может составить более 20 процентов.

ПРОЦАНИЕ С МАГИСТРАЛЬЮ

Привлекательных технологий учета и экономии ресурсов на выставке было представлено немало. Проблема «всего лишь» в том, чтобы показанное широко и без раскочки внедрялось в коммунальное хозяйство столицы, причем не только при новом строительстве. На данное обстоятельство обратил внимание участников конференции префект СЗАО Вик-

котельных. В общей сложности их здесь почти три десятка, что позволило отказаться от магистральных теплосетей и всех присущих им «болячек».

- Таких, например, как аварийные порывы трубопроводов?

- В том числе. Сегодня строительство транспортных систем и сооружение индивидуальных источников тепла примерно сопоставимо по затратам. Но отказ от магистралей уже дает эффект. Возьмите хотя бы стоимость земли, которая постоянно дорожает. Для районной тепловой станции, которая должна иметь еще и санитарно-защитную зону, требуется большой участок, что не слишком рентабельно. Поэтому котельная, построенная к зданию и занимающая мало места, гораздо выгоднее. А котельные на крышах вообще не занимают земельных участков. Немаловажное значение имеет и фактор экологии. Или взять географию: для Куркина, учитывая сильно пересеченную местность, прокладка магистральных теплосетей с большими перепадами высот создала бы большие проблемы. Весь район по сути пришлось бы перевернуть. А так мы ландшафт сохранили. Кроме того, применили оборудование, которое дает минимальные выбросы в атмосферу. Не случайно этот проект в прошлом году был удостоен экологической премии России.

Недавно Московская объединенная энергетическая компания (МОЭК), которая принимает эти котельные в эксплуатацию, провела анализ наших проектных решений. Какие же результаты получены? Если мы считали, что по эксплуатационным затратам система экономичнее на 40 процентов, то они получили 17 процентов. С другой стороны, по нашим оценкам, экономия по капитальным затратам составляла 25 процентов, по данным МОЭКа - 51 процент. Так или иначе, несмотря на разночтения, примененная здесь система теплоснабжения подтвердила свою эффективность.

Петр ПОЛЫНОВ