

правляющей организации. Там можно найти не только критерии, о которых шла речь выше, но и бланки расчета долей собственности и методические указания по их заполнению, формы протоколов и решений собраний, образцы договоров и т.д. Если следовать рекомендациям, легитимность всех процедур возмездия собственников будет обеспечена.

Мы разработали также методические рекомендации по созданию ТСЖ, примерный устав товарищества, рекомендации по проведению собраний и организации текущей деятельности ТСЖ. Здесь можно найти ответы на вопросы, связанные с определением состава общего имущества, с ведением хозяйственной деятельности, делопроизводства, информационной работы в товариществе. Кстати, нам очень важно знать о тех случаях, когда представители ТСЖ и других жилищных объединений испытывают трудности при получении этой документации в управах. Для жилищных объединений (ТСЖ, ЖСК) раз в месяц мы проводим бесплатные семинары по вопросам эффективного управления домами, на

личный социальный статус и уровень материального достатка, культурный и образовательный уровень. У каждого из них свои потребности, свои запросы к качеству жилья и свое понимание того, что должно включаться в себя управление домом. Взаимодействие всех собственников и нанимателей, понимание собственниками не только прав, но и обязанностей по отношению к своему жилью, выстраивание нормальных отношений между ними - все это становится абсолютно необходимым, если мы намерены сформировать социально стабильное поле в жилищной сфере. Это важно и для жителей, и для стабильной работы управляющей организации.

Почему это так важно? Потому что при отсутствии такой стабильности частная управляющая организация просто не выживет на этом поле. Вот мы говорили о том, что жители боятся частных компаний. Но ведь страхи-то взаимны. Частные управляющие организации не пойдут туда, где правила игры в значительной степени непредсказуемы. Если взглянуть на ситуацию в других сферах бизне-

именно с ТСЖ, а не с домкомом. Почему? Потому что только с юридическим лицом можно построить эффективные отношения на договорной основе. ТСЖ - это и есть юридическое лицо, а вот домком таковым не является. В состав домкома могут входить не только собственники, но и наниматели помещений, поэтому в решении многих вопросов он менее легитимен. В любой момент у тех же собственников помещений в доме, где есть только домком, может возникнуть вопрос о том, кому они должны предъявлять претензии по поводу тех или иных неверных решений. Не каждому собственнику может доверить защиту своих прав.

Конечно, домком в качестве общественного образования абсолютно необходим на первом этапе самоорганизации жителей. Это начальная школа самоуправления, которую надо пройти, чтобы двигаться дальше. Мне известны люди, которые, работая в домкомах и активно отстаивая именно эту форму, все-таки пришли к мысли о необходимости создания ТСЖ.

Именно отработка различных форм взаимодействия всех уча-

КТО ОБУЗДАЕТ ЭНЕРГОВАМПИРОВ?

У проблемы безопасности теплоснабжения, связанной с эксплуатацией оборудования ТЭЦ, тепловых станций и котельных, есть несколько аспектов. Главный из них - дефицит электроэнергии, с которым столкнулись 16 регионов страны, в том числе и Москва. И Виктор Семенов, президент организации «Некоммерческое партнерство «Российское теплоснабжение», решил разобраться с дефицитом: какой он бывает и откуда появляется?

Когда энергетики работают в нормальном режиме, дефицита электроэнергии нет. Имеется только пиковый дефицит, возникающий в холодное время. Он появляется из-за того, что весьма значительная часть электроэнергии идет на нагрев воздуха в помещениях для обеспечения нормальной жизнедеятельности.

Проанализировав информацию по потреблению электроэнергии в Москве, специалисты из «Некоммерческого партнерства» обнаружили, что пиковый расход мощности, возникающий в самое холодное время, на четверть, а порой и на треть, состоит из электроэнергии, которая расходуется на обогрев и работу электрооборудования, установленного в многочисленных торговых палатках.

Когда на улице тепло, такие добавления к стационарным магазинам очень удобны. А вот зимой... Зимой маленькую палатку можно рассматривать как настоящего энергетического вампира, утверждает Семенов.

По замыслу в передвижных магазинах должны были продавать только продукты первой необходимости - хлеб, молоко, сахар... Ни торговля цветами, ни производство и продажа жареных кур, шашлыков, чебурек, ни работа больших холодильников, дабы замороженные продукты не портились в нагретом воздухе, ни многое другое в тоннажах не предусматривалось. А между тем нормы и правила, рассчитанные на снабжение жилых зданий определенными объемами электроэнергии, на эти торговые точки не распространяются, заключаются лишь договора на электроснабжение. В результате на каждую такую палатку или тоннаж расходуется по 10 киловатт мощности. И когда специалисты стали разбираться, то оказалось, что на установку магазинов на колесах требуется лишь разрешение Госавтоинспекции и управы района.

Если бы процесс установки тоннажей был регулирурован, то проблема с нехваткой мощностей в столице на обозримую перспективу была бы решена, утверждает Семенов. Как это сделать? Начинать надо с самого про-

стого. Первое - запретить электрообогрев тоннажей, который сегодня осуществляется без какого-либо технико-экономического обоснования (раньше, кстати, на это требовались нормативные документы). Второе - ввести повышенный тариф при использовании электричества на обогрев палаток. Такое решение будет не только необходимым, но и экономически вполне оправданным: передача электроэнергии по временным сетям требует дополнительных затрат и ведет к ее потерям. Третье - необходима нормализация системы получения разрешения на подключение субабонентов, особенно получающих электроэнергию от жилых зданий. Такие подключения, особенно если от одного дома одновременно питаются несколько «энергетических вампиров», нарушают энергетическую безопасность самого жилого здания.

Серьезную проблему зимой создают не только тоннажи, но и большие торговые центры, где устанавливают мощные caloriferы - тепловые завесы как на входе в магазин, так и на въезде транспорта в складские помещения. Мощность их весьма и весьма значительна...

Зима в столице - настоящая испытание для энергетиков. Понижение температуры на 1 градус приводит к увеличению мощности потребления электроэнергии на 100 мегаватт. Раньше считалось, что такая прямая пропорция сохранялась только до 15 градусов мороза, а затем она уменьшалась, поскольку все отопительные электроприборы уже включены. Однако проведенное Семеновым исследование показало, что это не так: график энергопотребления сохранял свою форму и при минус 25, 28 и 30 градусов. Каждый градус похолодания продолжал давать 100 МВт притока потребляемой мощности.

Энергетики собираются ввести в строй весьма значительные новые генерирующие мощности, но только для того, чтобы в пиковом режиме, в самое холодное время, осуществлять электрообогрев воздуха в жилых, торговых и производственных помещениях. Однако, по мнению Виктора Семенова, необходимо создавать такую генерирующую базу, при которой городу не будут страшны ни «вампиры», ни пиковые нагрузки в морозные ночи. Нужна концепция развития энергетической системы города, рассчитанная на десятилетия вперед. И Департамент топливно-энергетического хозяйства столицы вместе с Департаментом жилищно-коммунального хозяйства уже работают над этой проблемой.

Михаил ТАРАНОВ

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ



ФОТО АНДРЕЯ НИКЕРИЧЕВА

которые приглашаем профильных специалистов, проводим консультации и в самом центре.

КОГО БОИТСЯ ЧАСТНИК?

- Ирина Павловна, в жилищных объединениях нередко возникают конфликты. Скажем, инициативная группа бьется за создание в доме ТСЖ, другая, зачастую не менее активная, препятствует этому. Позже, когда товарищество уже сформировано большинством жителей, меньшинство в разной форме выражает свое недовольство. Впрочем, вам это хорошо известно по жалобам, которые поступают в исполнительные органы власти. Какое вообще значение имеет согласие в жилищных объединениях?

- Проблема действительно первостепенная, и очень хорошо, что вы об этом спросили. Важнейший вопрос - построение взаимодействия между собственниками и нанимателями помещений внутри дома. Это первое. Второе - выстраивание отношений с управляющей организацией, либо, если создано товарищество, - с правлением. Сегодня под одной крышей живут люди, которые имеют раз-

са, мы увидим, что за полтора десятилетия здесь уже сложилось вполне понятные и предсказуемые модели отношений. Время перестрелок и разборок осталось в прошлом, выстроились связи, которые позволяют находить приемлемые решения. В жилищной сфере эти модели и правила рынка еще только формируются.

- Значит, мы можем констатировать: если в доме тлеет конфликт собственников с неясными перспективами его разрешения в пользу той или иной стороны, частная компания не может себя чувствовать уверенно. При смене власти в доме, если можно так выразиться, ее могут просто «попросить» с управления, несмотря на уже сделанные солидные материальные вложения. Тогда, быть может, частнику выгодно, если в доме нет ни товарищества, ни другой формы объединения? Нет ТСЖ - нет конфликта...

- Вынуждена, к сожалению, отметить, что сейчас многие управляющие примерно так и рассуждают. Они еще не осознают, что в доме им все-таки лучше иметь дело с каким-то костяком жителей - с инициативной группой, с товариществом. Лучше

стников управления и технологической разрешенной конфликтов становится сейчас центральной задачей. Решать ее очень и очень непросто, ведь чем больше сторон участвует в конфликте, тем труднее приходится к согласию. Первостепенное значение здесь имеет уровень информационной работы. Зачастую конфликты возникают именно в тех ТСЖ, где люди просто не получают необходимую информацию.

- Как вы относитесь к тому, что сейчас собственник квартиры в доме, где большинством голосов создано товарищество, может не вступать в него?

- Отрицательно. Положение о необходимости вступления в ТСЖ требует пересмотра, поскольку оно как раз и провоцирует напряженность в отношениях и конфликтные ситуации в многоквартирных домах. Реализация ЖК РФ сейчас только обострит эти вопросы.

Сегодня мы понимаем, что нельзя обеспечить права одних граждан, нарушая при этом права других, живущих в том же доме. В ситуации, когда большинство собственников решило объединиться в ТСЖ, отказ части собственников участвовать в этом процессе означает их несогласие с политикой данного товарищества. А это уже потенциальный конфликт. Чтобы этого не происходило, необходимо идти в товарищество и активно участвовать в его работе, отстаивая свою точку зрения, а не становиться в оппозицию к действующему ТСЖ извне, не вступая в него, поскольку все решения товарищества обязательны и для тех, кто не является его членами.

Не нравится политика председателя или правления - иницируйте собрание и примите на нем соответствующих решений. Но не раскальвайте и не разваливайте все. Ведь конфликт может зайти так далеко, что нарушится управление домом, система жизнеобеспечения. Последствия ударят по всем жителям, в том числе и по тем, кто этот конфликт спровоцировал.

- Выходит, надо искать пути к миру?

- А что нам еще остается? Если мы живем под крышей одного дома, а собственников в нем так много и они хотят ими оставаться, то мы обречены на самоорганизацию, взаимодействие и поиск совместных решений.

Беседу вел
Петр ПОЛЫНОВ

ПОДЗЕМНЫЕ РАССОЛЫ: ДЕШЕВЛЕ И ПОЛЕЗНЕЕ

Не секрет, что теплоэлектроцентрали, обеспечивая город электроэнергией и теплом, загрязняют атмосферу и поверхностные водоемы. Чтобы повысить КПД и эффективность работы крупных ТЭЦ и при этом снизить нагрузку на окружающую среду, приходится принимать весьма неожиданные, нестандартные решения.

В столице проблемы уменьшения воздействия выбросов вредных веществ в воздух постепенно решаются. С целью снижения содержания в них оксидов азота, наиболее опасного для окружающей среды, широко применяется ступенчатое сжигание топлива, внедряются схемы рециркуляции. Эти и другие технологические мероприятия позволяют сократить выбросы оксидов азота в 2-4 раза. Более эффективным, но вместе с тем и значительно более дорогостоящим способом улучшения атмосферы в районе ТЭЦ является установка на трубах специальных фильтров, полностью снимающих проблему загрязнения оксидами азота.

Гораздо сложнее сократить объем стоков, которые сбрасываются в окружающие ТЭЦ водоемы. Надежность теплоснабжения города во многом зависит от качества подготовки воды, поступающей на теплоотрастцы и обогревающей жилые кварталы. Чтобы уменьшить внутреннюю коррозию теплопроводов, химические цеха ТЭЦ вырабатывают специальную умягченную воду. Для снижения общей жесткости вода пропускается через натрий-катионовые фильтры. При этом, чтобы фильтры работали эффективно, необходимо регулярно проводить их регенерацию с помощью соли натрия. В результате образуются десятки тысяч кубометров рассолов, которые разбавляются до не-

опасных концентраций и сбрасываются в канализацию, а затем, после очистки, - в реки, что с точки зрения экологии отнюдь не безвредно.

На столичной ТЭЦ-26 с помощью специалистов из ПГО «Гидроспецгеология» и ВНИПИ-промтехнология была разработана безотходная технология использования и утилизации воды, получаемой для регенерации фильтров. Под Москвой на большой глубине находятся подземные источники высокоминерализованных вод с содержанием солей хлористого натрия (несколько десятков граммов на литр рассола). По своему составу эти рассолы могут успешно заменить использующуюся сухую соль, продукт химического производства. Стало быть, не надо покупать химикаты, так что экономически это выгодно. Не страдает и экология. Использование подземных рассолов позволило уменьшить загрязнение поверхностных водоемов отработанными водами, оставшимися после регенерации фильтров.

Для реализации этой технологии на ТЭЦ-26 был введен полигон, включающий девять скважин глубокого бурения. Две из них служат для откачивания из подземного водоносного горизонта естественного рассола и закачивания в тот же горизонт отработанных после регенерации вод. Кроме того, имеется целый комплекс скважин, с помощью которых осуществляется мониторинг состояния подземного бассейна на разных уровнях. Расстояние между скважиной, откачивающей рассол, и скважиной, закачивающей под землю отработанные воды, составляет 400 метров.

В связи с тем что в теплоцентралях были значительно снижены потери воды, объем сбрасываемых отработанных рассолов резко со-

кратился. И продолжительность работы полигона была увеличена вдвое.

Проведенная научно-исследовательскими организациями оценка воздействия добычи и возврата подземных вод на окружающую среду показала, что на подземных пресных водах это не отражается. Во время регенерации фильтров происходит только замещение ионов натрия на ионы кальция и магния. Иными словами, состав возвращаемых под землю вод практически идентичен природному и в перспективе не повлияет на использование недр для каких-либо других целей.

После того как водоносный горизонт между этими двумя скважинами полностью заполнится отработанными водами, для отбора естественного рассола будут использоваться скважины, пробуренные в полутонна километрах от первых.

Использование на ТЭЦ-26 ОАО «Мосэнерго» полигона для отбора естественных рассолов и закачивания под землю отработанных в процессе регенерации вод доказывает высокую эффективность этого метода для уменьшения нагрузки на окружающую среду ТЭЦ и других крупных промышленных производств, которые используют умягченную воду в больших объемах. По оценке специалистов, во многих регионах России имеются соответствующие геологические условия для организации подобных полигонов. Это центральная часть Русской платформы (за исключением Воронежской, Курской и части Липецкой и Ленинградской областей), Поволжье, Северный Кавказ, Ставрополье, Западная Сибирь. Так что московский опыт может быть востребован весьма широко.

Михаил БУРЛЕШИН