

ФОНД ВЕШАЕТ

В одной из секций, которую вела заместитель руководителя Федерального агентства по строительству и ЖКХ Ольга Серова, рассматривались вопросы инновационных подходов к управлению жилищно-коммунальным хозяйством. Общение специалистов сразу приобрело весьма критичный характер: слишком много препятствий стоит на пути инноваций.

Министр ЖКХ Астраханской области Николай ЯРОВОЙ задал тон обсуждению, сразу обратив внимание на общую беду ЖКХ - обветшание жилищного фонда.

- Часто можно слышать суждения о том, что в регионах плохо ведется работа по переходу на новые системы управления, - отметил он. - Но сейчас во главу угла надо ставить вопрос капитального ремонта многоквартирных жилых домов. Сегодня мы располагаем двумя документами. Первый - это концепция программы модернизации жилищного фонда в рамках федеральной программы «Жилище», второй - порядок финансирования за счет средств федерального бюджета мероприятий по переселению граждан из ветхого и аварийного фонда. Одна беда: заложенные в них подходы и принципы противоположны тому, что требуется на деле. Чтобы быть понятным, приведу некоторые данные. Сейчас в нашей области ежегодно сносится 100 тыс. квадратных метров ветхого и аварийного жилья в год. Но на протяжении того же года его прирост составляет 400 тыс. квадратных метров. И сколько бы мы ни пытались решить проблему в рамках действующего порядка финансирования, с мертвой точки дело не сдвинется. Просто через некоторое время мы окажемся в ситуации системного кризиса, когда ветхого и аварийного фонда у нас будет больше, чем нормального.

По мнению Николая Ярового, проблему надо решать в рамках национального проекта, одной из подпрограмм которого и должна стать модернизация жилищного фонда.

Большие опасения у областного министра вызывает и ситуация с выбором управляющих компаний в срок до 1 мая 2008 года.

- Это абсолютно безнадежное дело, - считает Николай Яровой. - Переход на новые формы нужно осуществлять эволюционно, а не революционно. Сейчас возникнут такие управляющие компании, которые в итоге окажутся мошенническими. Я имею в виду поселки и небольшие города сельского типа. В итоге мы можем извратить саму программу реформирования ЖКХ в части управления жилищным фондом.

КАПРЕМОНТ В НАЦПРОЕКТЕ

Заместитель руководителя Федерального агентства по строительству и ЖКХ Ольга СЕРОВА разделила обеспокоенность представителей регионов. В рамках национального проекта такая подпрограмма существовала, однако в этом году ее свели к неким мероприятиям, прописанным отдельной строкой.

- Мы говорим о 93 - 95 млн. квадратных метров ветхого и аварийного жилищного фонда в стране, но эти цифры весьма приблизительны, - заметила Ольга Серова. - Потому что инвентаризация фонда не производится, к тому же каждый год идет обветшание. Предусмотренный сейчас уровень финансирования модернизации жилищного фонда не позволяет решить эту проблему ни одному субъекту Федерации.

Тем не менее свет в конце туннеля виден. И связано это с поручениями Президента РФ после состоявшегося в Казани заседания президиума Госсовета. Одно из поручений как раз и состоит в формировании подпрограммы модернизации и капитального ремонта жилищного фонда. На-

Как управляющей компании заинтересовать население? Можно отремонтировать фасад или дать возможность человеку платить меньше



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШИНА

Недавно завершившийся VIII Всероссийский форум ЖКХ «Стратегия. Перспективы. Инвестиции» собрал в столице представителей практически всех регионов страны. Интерес к мероприятию не случаен: поскольку вряд ли кто-то станет отрицать, что нет сейчас более масштабной и сложной задачи, чем переход к новым методам регулирования и управления в жилищно-коммунальной сфере. Конечно, есть сугубо региональные различия в тех или иных аспектах реформы. Но есть и общие вопросы, ответ на которые приходится искать как столичному мегаполису, так и провинциальным городам. Это подтвердило широкое обсуждение проблем реформы ЖКХ на секциях форума.

ЧТО ТОРМОЗИТ НОВАЦИИ?

чалась разработка соответствующих механизмов ее реализации и финансирования.

- Что же касается выбора управляющих компаний, - сказала Ольга Серова, - то пока гром не грянет, проблемой не занимаются. Действительно, сейчас нет достаточного количества таких компаний. И самое главное, недостает компаний, которые с должным качеством могли бы эту работу осуществлять. Но, наверное, конкуренция должна делать свое дело, и мы придем к цивилизованному рынку управления жильем.

ДОЛГИ СЪЕДАЕТ ИНФЛЯЦИЯ

Госдуме РФ предстоит рассмотреть проект федерального закона об оздоровлении предприятий ЖКХ. Коммунальщики связывают с ним надежды на возврат средств, которые задолжали им федеральный центр и региональные бюджеты. Однако министр ЖКХ, строительства и архитектуры Ставропольского края Илья ПРОКОПЕНКО обращает внимание на существенные изъяны проекта:

- Мы пока не видим, чтобы в нем были учтены инфляционные процессы, которые шли в стране на протяжении последних трех-четырех лет. Скажем, условно определено, что нам Федерация должна 300 млн. рублей. Но за эти годы 300 млн. превратились в 400 млн. И пока данное обстоятельство в проекте закона не отражено. Не видим мы в нем и порядка возвращения этих средств. Что произойдет? Закон примем - и только потом начнем отработывать порядок возврата. В итоге заволокитим весь процесс еще на год-полтора. Опять время, опять безденежье...

Илья Прокопенко высказал также свою точку зрения по поводу активизации процессов формирования товариществ собственников жилья (ТСЖ):

- Не надо нас толкать в ТСЖ! Когда появится хороший пример, будем работать с товариществами. Помните, что сейчас мы имеем тысячи обманутых дольщиков в строительстве. А ведь все проводилось вроде бы на законных основаниях. Нельзя допустить, чтобы кампания по созданию ТСЖ вылилась в нечто подобное.

ГОСУДАРСТВО ПОКА РЕГУЛИРУЕТ

Суть реформирования ЖКХ сводится к отмене государственного регулирования в данной сфере. На какой стадии процесса мы находимся сейчас? Ответить на этот вопрос попытался вице-президент ОАО Национального информационного центра (НИЦ) «Росэнергогаз» Сергей РЯБЫХ.

- Мы внимательно изучили рынок новаций в отраслях ЖКХ зарубежных стран, - сказал он. - Сравнение показывает, что Россия находится пока в ситуации, предшествующей отмене государственного регулирования в отрасли. То есть нет конкуренции, надежность поставок для нас является первоочередной задачей, доходы поставщиков регулируются. Но мысленно мы уже пребываем в следующей фазе, где начинается дерегулирование, переход от распределения к саморегулированию, где появляются новые рыночные игроки и происходит разделение бизнеса. Что получается дальше? Частный инвестор приходит на рынок с намерением захватить лидерство в системе «цена - качество». Хотя в принципе это вещи несовместимые: либо высокая цена и высокое качество, либо низкая цена и низкое качество. Не случайно на следующих этапах обозначится резкое увеличение стоимости услуг именно за счет повышения их качества. Пока же, на первой стадии, мы имеем конкуренцию только по ценам, что и приводит к появлению недобросовестных управляющих компаний.

МОЙ ДОМ - КВАРТИРА?

Самая большая проблема состоит в том, что у населения практически отсутствует менталитет собственника по отношению к своему жилью. Слишком быстро мы прошли путь приватизации. Наверное, это было вызвано объективной необходимостью: надо было хоть что-то дать людям в ходе реформирования экономики страны.

- В Англии, например, - сказал Сергей Рябых, - только 25 процентов квартир и домов находится в собственности населения. Три четверти жилья владеет реальный и эффективный собственник, заинтересованный в том, чтобы его собственность управлялась профессиональной ком-

ма единых информационно-расчетных центров (ЕИРЦ) является ключевым звеном реформирования ЖКХ, позволяющим отслеживать движение финансовых потоков и тарифообразование, обеспечить прозрачность рынка ЖКХ. Появляются у ЕИРЦ и новые функции. Вот что сказал об этом Сергей Рябых:

- При установке приборов учета и регулировании он отмечается резкий дисба-

паней. У нас же произошло выделение квартир в собственность, но собственником дома никто пока себя не чувствует. Господствует формула: «Моя собственность - квартира, а не дом».

Что же касается отсутствия опыта управления жилищем у российских компаний, то это гораздо менее значимая проблема. По мнению Сергея Рябых, различные формы обучения и самообучения рано или поздно приведут к этому рынок профессионалов.

- Мы себе поставили цель, - сказал он далее, - внедрить в городе единую систему саморегулируемого и дифференцируемого потребления услуг ЖКХ и расчета за них. Мы намерены также профессионально управлять многоквартирными жилыми зданиями, обеспечивая при этом целевое финансирование процессов управления, потребления и учета ресурсов. Управляющая компания должна быть интересной населению. Чтобы этого добиться, есть два пути: либо отремонтировать фасад и построить забор, либо дать возможность человеку платить меньше. Но в условиях регулируемого рынка платить меньше - не значит понизить тариф, его можно значительно повысить. Важно создать систему, при которой человек будет, условно говоря, есть либо французскую булочку, либо корочку хлеба. То есть человеку надо предоставить возможность самому регулировать собственное потребление. Поэтому основные свои усилия мы направляем на вхождение в городские управляющие компании с целью финансирования установки прибо-

ров регулирования и счетчиков - именно в такой последовательности.

Сергей Рябых отметил, что сама по себе установка квартирных счетчиков может не дать большой экономии. Реальной эффективности можно добиться только в условиях сочетания приборов учета с приборами автоматического регулирования. ОАО НИЦ «Росэнергогаз» уже реализует такие проекты, внедряя в регионах технологии, успешно применяемые в Москве и Зеленограде, в странах СНГ и дальнего зарубежья. И вот только один пример, характеризующий результат: в 137 многоквартирных домах Братска, оборудованных системами регулирования и учета, в условиях мягкой зимы экономия по теплу составила 46 процентов.

ЕИРЦ ПРОТИВ ДИСБАЛАНСА

Как регулировать рынок, который в принципе стремится к дерегулированию? Только за счет информации. Вот почему систе-

гулирование показаний коммерческих и технологических приборов учета.

Еще одна новация, внедряемая сейчас, - это осуществление платежей посредством тех же терминалов, которые используются для оплаты услуг связи, кредитов и т.д. Правда, есть проблема. Когда мы платим за телефон, то вводим его номер, который и служит идентификатором. Таковой необходим и для расчетов за ЖКУ. Значит, нужна соответствующая карточка, которая позволит осуществлять платежи.

- Поскольку такая система ориентирована не только на ЖКХ, - считает Сергей Рябых, - то и расходы ЕИРЦ или управляющей компании на сбор платежей значительно уменьшатся. То есть налицо преимущество по сравнению со сбором платежей через Сбербанк или почту. А люди получают возможность оплатить ЖКУ могут быть расширены: она может служить еще и социальной, и транспортной картой.

Тему дисбаланса, возникающего между показаниями общедомовых и квартирных приборов учета, затронула представительница компании «Ресурсинвест»:

- Мы сейчас реализуем проект в Северном Бутове и столкнулись именно с этой проблемой. В сто квартир, уже оборудованных счетчиками, поставили радиомодули, данные передаем в ЕИРЦ. Люди уже получают платежные документы, где оплата выведена по этим счетчикам. Но что получается? В соответствии с постановлением Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» при возникновении дисбаланса разница должна распределяться только между теми жильцами, у которых установлены квартирные счетчики. Но это совершенно неправильно. Надо, чтобы разница распределялась пропорционально между всеми жильцами.

По мнению заместителя руководителя Федерального агентст-

Ударим капремонтом по ветхому жилью! • Пока гром не грянет, компанию не выберут? • Одной ногой в регулируемом рынке • Цена и качество: возможна ли гармония? • Учет и регулирование - две стороны одной медали • Приборы учета: на кого поделит разницу?



ФОТО АНДРЕЯ НИКИТИЧЕВА

Новация, внедряемая сейчас - осуществление платежей посредством терминалов, используемых для оплаты мобильной связи

ланс между показаниями узлов учета на ЦТП и данными общедомовых счетчиков. Поэтому у ЕИРЦ возникает еще одна достаточно интересная функция, связанная с обеспечением взаимодействия поставщика ресурса и управляющей компании. Это уре-

ва по строительству и ЖКХ Ольги Серовой, необходимо внести предложения по изменению действующего порядка. При наличии дисбаланса в показаниях разница должна распределяться по всем потребителям ресурсов.

Петр ПОЛЫНОВ