

- Константин Викторович, расскажите, пожалуйста, об основных моментах постановления тем горожанам, кому не все равно, что происходит с его домом.

- Прежде всего постановление делает шаг навстречу ТСЖ. Товарищества называют наиболее эффективной формой управления жилыми домами. И в первом же пункте документа говорится, что основная задача исполнительных органов власти - формирование заинтересованности жителей в создании ТСЖ. Это очень важно потому, что мы часто сталкиваемся с риторикой, исходящей в том числе из управ, будто бы товарищества уступают ДЕЗам в плане управления домом. Теперь органам исполнительной власти не будет смысла дискутировать по этому поводу.

Сегодня только ДЕЗы получают дотацию путем прямого финансирования из бюджета. Такая система не соответствует Жилищному кодексу. Постановление вносит равновесие: отныне существующие формы поддержки распространяются на все управляющие организации, включая ТСЖ и жилищные кооперативы.

Очень важный момент постановления - реорганизация ДЕЗов. До конца осени дирекции должны прекратить существование в нынешнем виде. Это произойдет в два этапа. Сначала прекратятся полномочия ДЕЗов по бюджетному финансированию на благоустройство и прочие работы. Они не будут больше распоряжаться недвижимым имуществом диспетчерских служб, нежилых помещений, находящихся в их ведении. Все это будет передано новому образованию - инженерным службам района. ДЕЗы продолжат управлять муниципальными домами - там, где их выбрали в качестве управляющей компании. На втором этапе ДЕЗы преобразуются в акционерные общества открытого типа. Управлять этими ОАО будет совет директоров, пакет акций будет у города.

- И в чем отличие от того, что было раньше?

- Когда ДЕЗы назывались государственными унитарными предприятиями (ГУП), на случай любых проблем была гарантия государства. Если же у акционерного общества что-то пойдет не так, если, например, ДЕЗ обанкротится - за него отвечать никто не будет. Это уже обычная коммерческая структура. Правда, с опытом.

В постановлении говорится о двух экспериментах: в районах Тропарево-Никулино и Тимирязевском до 1 августа ДЕЗы должны превратиться в ОАО. Если эксперимент пройдет удач-

КОМПАНИИ ВОЙДУТ В РЕЕСТР

В апреле в свет вышло постановление правительства Москвы № 299 «О приведении системы управления многоквартирными домами в соответствие с Жилищным кодексом». О том, чем это постановление интересно обычным москвичам, мы беседуем с председателем Союза жилищных объединений столицы Константином КРОХИНЫМ.

но, если показатели возрастут, если будет прибыль - процесс продолжат в других районах.

Еще один важный момент постановления: на уровне города будет создан единый реестр управления, куда войдет информация обо всех управляющих компаниях. Это нужно, чтобы люди, выбирая компанию, знали, кто есть кто. Реестр будет существовать на районном и городском уровнях. В районах реестром займется инженерные службы, в городе - Центр жилищных субсидий и Центр реформы ЖКХ. В реестр попадет информация об учредителях управляющих компаний, их опыте, количестве домов в управлении, уставном капитале, руководителе... Кстати, очень важен тот факт, что на собраниях по выбору управляющей компании инженерные службы района будут иметь право голосовать положительно только за организации, вошедшие в реестр.

- Каково ваше отношение как председателя Союза жилищных объединений Москвы к этому постановлению?

- В целом - позитивное. Со вступлением его в силу начнется реальная жилищная реформа. Правда, надо заметить, что в постановлении видна попытка органов власти удержать управление домами через ДЕЗы. В Жилищном кодексе прослеживалась мысль, что надо больше привлекать к управлению частные компании. Постановление же дает иной рецепт. ДЕЗы остаются, реорганизуются, они - равная часть рынка. С помощью современных корпоративных методов город попытается улучшить качество их управления.

Думаю, не исключено, что в будущем на базе ДЕЗов возникнет единая городская структура в виде акционерного общества, подверженная всем законам рынка. В дальнейшем туда могут быть приглашены крупные инвесторы, которые будут вкладыв-

ать средства для развития ДЕЗов, модернизации, подготовки кадров.

- Каковы, на ваш взгляд, недостатки постановления?

- Единственный минус, который я вижу, заключается в том, что вопросы реформирования ДЕЗов отложены. Лишь в двух районах четко дано указание преобразовать ДЕЗы к 1 августа. Все остальные должны лишь представить предложения к 1 сентября, а на само реформирование дан срок до 1 декабря. Боюсь, процесс может затянуться. Ведь чиновники очень профессиональны - они за это время могут найти много убедительных причин, из-за которых реформирование непременно нужно отложить. Вот эта самая возможность откладывания преобразований в долгий ящик настораживает.

- Расскажите подробнее, какие выгоды несет постановление для ТСЖ...

- Во-первых, если раньше о поддержке ТСЖ говорили лишь отдельные лица, то теперь создание товариществ - приоритет органов исполнительной власти. Им необходимо заинтересовать население в образовании ТСЖ, обучить инициативные группы. И, возможно, следующим шагом станет поручение инженерным службам голосовать за создание ТСЖ на собраниях собственников помещений.

Во-вторых, ТСЖ наконец допустили к субсидиям и бюджетным дотациям, которые могут пойти на эксплуатацию жилья. Это постановление - первый документ, где четко сказано: любое ТСЖ, ЖКС могут воспользоваться бюджетными деньгами.

В-третьих, постановление в целом направлено на ликвидацию монополии ДЕЗов. Теперь у них будет меньше поводов бороться с ТСЖ. Сама атмосфера изменится, станет менее жесткой со стороны противников товариществ, правила игры будут более прозрачными.

- Можно ли рассчитывать, что теперь количество ТСЖ увеличится?

- Думаю, да. С этим лейтмотивом постановление и писалось! И наш Союз жилищных объединений, в свою очередь, поможет всем, кто хочет образовать товарищество. Мы создаем в округах учебно-методические центры, куда приглашаем инициативные группы, разъясняем пункты постановления, убеждаем, что уход из-под ДЕЗа вовсе не означает конец света и что появление реестров значительно облегчит ТСЖ выбор управляющей компании.

- Не означает ли поддержка, оказываемая ТСЖ этим постановлением, то, что власти хотят полностью переложить на собственников ответственность за содержание имущества?

- Весь Жилищный кодекс в значительной степени направлен на это! Но здесь нет ничего страшного, даже наоборот. ДЕЗы ведь не особо заботятся о наших домах. Ремонт делается выборочно - неизвестно, по какому принципу. А в ТСЖ собственники сами решают, когда и какие работы по содержанию дома выполнять. При этом у них нет необходимости самим подметать дворы, делать ремонт. Достаточно раз в год прийти на общее собрание.

- Есть ли у вас пожелания к разработчикам документа?

- Пожелание одно: пусть постановление неукоснительно внедрится в жизнь, причем без отсрочек.

- Константин Викторович, мы в нашей беседе неоднократно упоминали о союзе жилищных объединений, председателем которого вы являетесь. Расскажите о нем немного.

- Это орган, защищающий интересы ТСЖ, ЖКС и прочих жилищных объединений. Это своеобразная площадка, на которой обмениваются мнениями заказчики и исполнители услуг ЖКХ. Мы конструктивно взаимодействуем как с органами власти, так и с жителями. Как я уже упоминал, мы создали учебно-методические центры, которые информируют инициативные группы, при необходимости поддерживаем их в судах, даем консультации при заключении договоров с ресурсоснабжающими организациями и управляющими компаниями...

Беседу вела
Лидия ГРОМЕКА

ТЕХНОЛОГИИ

ЧТОБЫ ДОМА НЕ МЕРЗЛИ...

Мэр столицы призывает коммунальщиков активнее использовать современные технологии для утепления жилых домов. Об этом он заявил на одном из недавних заседаний правительства Москвы.

- У нас в арсенале имеются, например, термозащитные стеновые элементы, которые, будучи припаяны к внешней стене дома, могут формировать защитный барьер по всей стене или на отдельной ее части, - подчеркнул Ю. Лужков. - К тому же эти термозащитные элементы придают симпатичный облик дому. Плохо лишь то, что к ним относятся без должного внимания и не используют соответствующие приемы в жилищном фонде.

ОТХОДЫ НЕ ПРОПАДАЛИ...

На мусороперерабатывающем заводе ГУП НПБО-2 опытно-промышленную эксплуатацию проходит линия по получению модификаторов почв из компоста продукта переработки твердых бытовых отходов (ТБО). Об этом сообщили в НПК «Механобртехника».

Технология позволяет получать почвы со сбалансированным содержанием азота, калия, фосфора, пригодные для городского благоустройства, ландшафтного озеленения, дорожного строительства, восстановления нарушенных территорий. Уже выпущены опытные партии модификатора почв - почвогрунта для газонных трав и цветов, которые успешно прошли испытания в НИИ лесного хозяйства, ВНИИСХ «Микробиология», дизайнерско-семеноводческой фирме «Хардвик», ФГУП «Агрохимслужба «Ленинградская».

- Установлено, что применение этого почвогрунта позволяет быстро получать качественный газон на непригодных для роста растений участках (например, дорожных откосах и др.), - рассказала научный сотрудник лаборатории НИИ лесного хозяйства Марина Николаева. - Увеличивая всхожесть растений на 15-20 процентов в зависимости от их породы, он доказал очевидные преимущества по сравнению с почвами, обогащенными обычными минеральными удобрениями.

...А ДОРОГИ НЕ ПРОВАЛИВАЛИСЬ

В последнее время в столице участились случаи провалов на проезжих частях дорог. Чтобы переломить эту опасную тенденцию, решено прибегнуть к профилактике дорожного покрытия.

Заниматься этим будут несколько десятков микроавтобусов - специальных мобильных лабораторий, которые появятся в городе уже в ближайшее время. Установленный в микроавтобусе лазерный приемник с подсветкой сможет фиксировать как дефекты дорожного полотна, так и пустоты под ним, а специальные приборы навигации позволят налагать данные лазерного сканирования на заложенную в компьютер карту района. Благодаря этому, рассчитывают коммунальщики, удастся надежно выявлять потенциально опасные места дорожного покрытия.

Геннадий АЛЕКСАНДРОВ

Зеленоградце Леонид Иванов - доктор технических наук, действительный член Академии инженерных наук им. А.М. Прохорова - много лет посвятил созданию ресурсосберегающих технологий и оборудования. Он возглавил авторский коллектив книги «Концепция ресурсосбережения в Российской Федерации», которая сейчас готовится к печати. В ней много внимания уделено проблемам коммунального хозяйства.

ности за труды. Теперь и капитальный ремонт, и модернизация инженерных сооружений должны делаться за счет населения, что в десятки раз превышает реальную платежеспособность большинства граждан. Вот почему первым делом нужно менять традиционную систему энергоснабжения.

- Как это сделать?

- Снизить потери. Возьмем для примера систему горячего водоснабжения. Общие потери тепла

в результате транспортные потери тепла там составляют всего три-пять процентов. Кроме того, их оплачивает не население, а сама компания. В Москве же, несмотря на огромные потери, компания ничего не делает для их снижения и при этом умудряется получать прибыль.

По стоимости тепла столица уже догнала, например, Финляндию (учтем, что там затраты на нагрев воды в разы меньше, чем у нас). Почему так происходит? Потому что компа-



По мнению Леонида Иванютина, отказ от централизованного горячего водоснабжения сэкономит деньги москвичей и городского бюджета

ПОРА МЕНЯТЬ СИСТЕМУ

- Леонид Андреевич, как вам видится нынешнее состояние коммунальной энергетики?

- Тарифы на энергию в России выше мирового уровня. Нам говорят, что в перспективе они будут расти еще быстрее, хотя нетрудно доказать, что уже сегодня они завышены в разы. Ведь в тарифах на тепло для москвичей доля стоимости газа составляет менее пяти процентов. При этом в них входят и деньги на модернизацию электроэнергетики, однако самой модернизации не видно.

Многие специалисты считают, что на модернизацию ЖКХ нужно свыше 25 триллионов рублей и около четверти века. Между тем в течение последних 15 лет коммунальщики исправно собирали с нас деньги, тратя малую их часть в основном на косметические ремонты в подъездах и ликвидации аварий. Куда пошло остальное? Известно. Вдобавок Госдума приняла закон, освободив ЖКХ от ответствен-

ности за аварии, а отчитываться перед потребителями она не обязана. Но в тех же скандинавских странах потребители, в том числе население, - акционеры компаний. Поэтому когда им выставляют счет за энергию, то обязаны сообщить и о расходах, иначе они имеют право эти счета не оплачивать.

- Все это - за рубежом, а нам то что делать?

- Повторюсь: нужно модернизировать систему. Посмотрим это на примере горячего водоснабжения. Предположим, что семья отказалась от пользования централизованной горячей водой и купила электронагреватель с аккумуляцией тепла. Стоимость такого нагревателя емкостью 100 литров - от 3 до 5 тысяч рублей, а мощность - меньше, чем электрочайника. Значит, счетчик насчитает не более 240 киловатт электроэнергии в месяц. Учитывая, что нагреватель сохраняет нужную температуру воды более суток, имеет смысл подключать его

к сети ночью, используя ночной тариф, который в 4 раза меньше дневного. В результате семья из трех человек заплатит за горячую воду около ста рублей, что по сравнению с существующей оплатой в 8 раз меньше. А при отмене дотаций на тепло экономика возрастает вдвое.

- Но что скажут энергетики?

- Скажут, что использовать тепло для нагрева воды выгоднее, чем электричество. Однако это неверно: расчеты показывают, что при использовании электричества требуется первичной энергии - газа - примерно вдвое меньше, чем при использовании тепла. В результате за год город сможет сэкономить более 5 миллиардов кубометров газа. Есть и другое возражение: мол, электроэнергия и так не хватает. Это правда, но у нас-то речь идет лишь о той, что вырабатывается

ночью, а там резерв превышает эти дополнительные потребности. Более того: отказ от централизованного горячего водоснабжения даст столице дополнительно более 2 миллиардов киловатт-часов электроэнергии за счет снижения нагрузки на ТЭЦ.

Другое дело, что при такой системе уменьшится рынок сбыта, и энергетики окажутся на грани банкротства. Но интересы москвичей важнее, чем интересы компании, которая при грамотном руководстве, конечно, найдет выход.

- Итак, подытожим сказанное. Что даст отказ от централизованного водоснабжения москвичам?

- Уменьшится оплата за горячее водоснабжение примерно на 3 тысячи рублей в год на человека, а годовая дотация из городского бюджета - более чем на 30 миллиардов

рублей. Еще 20 миллиардов можно сэкономить, отказавшись от установок квартирных водосчетчиков горячей воды - тем более что ставить их на изношенные трубы просто опасно. Городу же это сэкономит более 30 миллиардов рублей за счет природного газа, улучшится экология благодаря уменьшению вредных выбросов на миллионы тонн ежегодно. Не забудем и 400 миллионов кубометров сэкономленной питьевой воды, что даст возможность повысить ее качество. А заодно и стоимость: если цены на тепло в Москве завышены во много раз, то на питьевую воду они очень низкие, в Европе вода дороже московской в 6-10 раз. Но так будет недолго: по мнению специалистов, через десяток лет, а то и раньше ее стоимость в России будет сопоставима со стоимостью бензина. Значит, надо создавать рынок пресной воды.

- Придут ли инвесторы в ЖКХ?

- Мировая практика выработала условия, при которых инвестор будет стремиться вложить средства в реконструкцию системы энергоснабжения. Единственный способ вернуть вложенное - сэкономить топливо, поэтому важнейший критерий - доля топлива в стоимости энергии. Если эта доля более 90 процентов - инвестор обязательно придет, а если меньше 80 - откажется разговаривать. В Москве же эта доля составляет менее 20 процентов. Значит, инвестор придет лишь тогда, если сможет принципиально изменить существующую систему энергоснабжения. О том, как это сделать, мы и говорили.

Евгений
КРУШЕЛЬНИЦКИЙ