

НОВЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

На прошедшей неделе в выставочном центре «Крокус-Экспо» состоялся III Всероссийский форум руководителей предприятий жилищного и коммунального хозяйства, которому сопутствовала международная специализированная выставка «Индустрия жилищного и коммунального хозяйства».

нового здесь нет. Первая причина – ухудшение показателей работы жилищно-коммунальных систем при передаче их в концессию, вторая – ошибки на стадии технико-экономического обоснования. Третья причина – коррупция.

ДИТЯ СЕМИ НЯНЕК

Далее Владимир Варнавский коротко охарактеризовал результаты реформирования ЖКХ в России на основе либеральной модели. По его мнению, предшествующие этапы реформы оказались неудачными. Во-первых, после 15 лет реформы в России наблюдается близкий к катастрофическому износ основных фондов. И огромной благодарности заслуживают директора муниципальных предприятий, которые в этих тяжелых условиях не дают нашим коммунальным системам скатиться до техногенных катастроф.

Другой результат состоит в том, что платежи населения покрывают текущие эксплуатационные расходы по содержанию коммунальных систем примерно на 50 процентов.

Но никак не удается «выбить» из этого инвестиционную составляющую, – продолжил он. – Если бы получилось, то при наличии 10 – 15 процентов чистой прибыли можно было бы осуществлять расширенное воспроизводство коммунальных систем.

Третий результат состоит в том, что старая советская система прямого бюджетного финансирования заменена косвенным финансированием из других источников, в частности, из социальных фондов, которые субсидируют население. В этой огромной бюрократической системе занято 24 тыс. муниципальных образований и около 100 тыс. работников.

И еще неясно, какая из этих двух систем более эффективна, – заметил Владимир Варнавский. – В Российской Федерации этого никто не считал. Кто же в итоге финансирует ЖКХ? Все финансируют – и население, и госбюджет через целевые программы, но в итоге у семи нянек дитя без глаза. В результате пятнадцатилетней либерализации отрасли в России образовалась сложная и непро-

зрачная, распыленная по источникам и получателям система финансирования ЖКХ, убийственная для отрасли. Сейчас сформирован фонд содействия реформированию ЖКХ, куда направлены значительные средства – 240 млрд. рублей. Но получить эти деньги по причине очень высоких законодательных барьеров будет чрезвычайно сложно.

В заключение Владимир Варнавский вернулся к основной теме.

Концессии на изношенных сетях, – сказал он, – это утопия. Чтобы эта система заработала, государство в первую очередь должно списать все долги с коммунальных предприятий и муниципальных образований. А имущество необходимо привести в работоспособное состояние, провести его паспортизацию и постановку на баланс. Только тогда можно создавать систему регулирования частного бизнеса и передавать ему коммунальные сети в операционное обслуживание. Экономическую политику необходимо менять коренным образом. Как именно? Надо финансировать отрасль из госбюджета, причем не через фонды, которые прокручивают деньги за рубежом, а через федеральные целевые программы. Сейчас на эти программы выделяется 5 – 6 млрд. рублей, это очень мало. Кроме того, федеральной власти необходимо иметь орган, который занимался бы только концессиями.

КОМПЬЮТЕР ВАС СЛЫШИТ

Воплощение новых идей в ЖКХ требует современного технологического обеспечения. И состоявшаяся под сводами «Крокус-Экспо» выставка показала, что в этом смысле дефицита не наблюдается. Экспозиция охватывала практически весь спектр направлений, по которым сейчас осуществляется модернизация отрасли. Энергосберегающие технологии и оборудование, средства неразрушающего контроля, обеспечение всеми видами ресурсов, коммунальная и дорожная спецтехника, электронные системы учета, контроля и диспетчеризации – это лишь беглый перечень тематических разделов выставки. Стало уже традиционным широкое представительство

на таких выставках государственных предприятий и частных фирм столицы и Подмосковья. И это не случайно: в модернизации отрасли ЖКХ тон задает именно Москва.

Одна из важных тенденций этого процесса – стремление рыночных структур решать эти задачи комплексно и «под ключ». Пример такого подхода дает группа компаний «Водоучет», которая производит в Москве водосчетчики, обеспечивает их установку и сервисное обслуживание, создает и монтирует автоматизированные системы коммерческого учета, занимается всеми видами сантехнических работ, осуществляет техническое обслуживание жилых домов и управление ими.

Не случайно МГУП «Мосводоканал» рекомендовал нас для работы в Москве, – сказал Антон ДЕМИН, метролог ЗАО «Компания Верле», входящей в группу компаний «Водоучет». – Мы устанавливаем оборудование во всех районах Москвы, причем успешно. Нареканий нет. Элементы нашей автоматизированной системы коммерческого учета потребления энергоресурсов «Энергоучет» были испытаны в рамках проекта «Цифровой район Жулебино», где отработались передовые технологии для дальнейшего повсеместного использования.

Главная новинка, с которой ЗАО «Компания Верле» пришла на выставку, это медиакомплекс «Водоучет», в котором применен голосовой интерфейс для приема и обработки показаний квартирных счетчиков.

Проще говоря, – объясняет Антон Демин, – это новый способ сброса жилищными показаниями счетчика с голоса по телефону на компьютер. Дальше все это передается в ДЕЗ, и жилищная выписывается счет. Кроме того, мы представляем здесь два варианта системы автоматического съема показаний квартирных приборов учета. Первый вариант связан с установкой радиомодулей в квартире и в коридоре. Здесь не нужны провода, данные передаются на радиочастотах. Другой вариант – вывод данных квартирного прибора учета с помощью проводов на щитовую в коридоре. А дальше все данные по интернет-каналу передаются в ДЕЗ или ЕИРЦ.



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА

ООО «Термаль-Омега» из Реутова представило на выставке ноу-хау, связанное с управлением процессом теплоснабжения

КОМУ ДОВЕРИТЬ СЕТИ?

На пленарном заседании форума отмечалось, что за последние годы в отрасли появилось немало новаций в части управления жилищно-коммунальной сферой, которые уже начинают давить на законодателя, принимавшего ЖК РФ. Сейчас важно наработать базу для следующего состава Госдумы РФ, которая должна прислушаться к тому, что говорят практики, и отразить это на законодательном уровне.

Центральная тема состоявшегося обсуждения – возможности и перспективы государственно-частного партнерства (ГЧП) для восстановления и развития коммунальной инфраструктуры. По мнению Сергея ЯШЕЧКИНА, председателя совета директоров ОАО «Евразийский», тема ГЧП все больше перемещается из теоретической плоскости в практическую. Это инструмент привлечения инвестиций и повышения эффективности управления.

Но возникает вопрос, в какой форме такого рода партнерство может оказаться действительно эффективным. Не случайно с большим вниманием участники форума выслушали выступление члена комиссии по концессионному законодательству Госдумы РФ Владимира ВАРНАВСКОГО, который осветил тему с точки зрения мирового опыта.

– Здесь уже прозвучало мнение, что приватизировать коммунальные сети в

России нельзя, – сказал он. – В мире есть только два примера такого рода приватизации – в Великобритании и Новой Зеландии. Причем существенного улучшения в работе коммунальных систем при этом не наблюдается. В странах Евросоюза и США примерно половина сетей находится в частных компаний-операторов, а другая половина управляется муниципальными предприятиями. Поэтому, говоря о России, не обязательно передавать все сети частным компаниям. Проблема не в том, частная это компания или муниципальная, – проблема в том, будут ли у нее деньги на обновление сетей, на расширенное воспроизводство коммунальной инфраструктуры.

Мы не одиноки в намерениях реформировать отрасль ЖКХ. Аналогичный процесс в последние десятилетия развивается примерно в 60 странах. Картина там следующая: 48 процентов сетей управляется частными компаниями, 52 процента – муниципальными предприятиями. Но доминирующей формой во всех странах является концессия, то есть передача коммунальных систем в операционное управление. Это 71 процент объема инвестиций и около 40 процентов от общего количества реализуемых проектов. И все же далеко не все концессионные проекты оказываются удачными.

По каким причинам прекращаются концессии в развитых странах? Ничего

В ЦАО состоялась конференция, посвященная опыту, проблемам и перспективам развития жилищного самоуправления. По сути дела, подводился итог двухлетней работы на этом важнейшем направлении реформы ЖКХ – именно два года назад в округе проводилась конференция, где обсуждался только что вступивший в действие новый Жилищный кодекс РФ.

МЕХАНИЗМ ЗАПУЩЕН

Как отметил префект ЦАО Сергей Байдаков, в то время документ многие воспринимали неоднозначно. Не все верили, что новые принципы и положения жилищного законодательства удастся реализовать на практике. Тем не менее это произошло, и с тех пор в столице были приняты решения, направленные на поддержку жилищного самоуправления, произошли принципиальные изменения в системе управления жилищным фондом, повысились и уровень информированности граждан в этой сфере, и понимание ими сути происходящих перемен.

С принятием программы развития реформы ЖКХ столицы на 2002 – 2007 годы работа по взаимодействию с объединениями жителей приобрела системный характер. Главные ее направления – формирование на территории центра жилищных комплексов недвижимого имущества, дальнейшего развития ТСЖ, а также обеспечение их эффективной деятельности по управлению и обеспечению эксплуатации домов, где созданы товарищества.

Начиная с 2001 года на территории округа создано 2238 жилищных объединений. Это 1022 многоквартирных дома, собственники помещений в которых объединены в ТСЖ, 1055 домовых комитетов, 142 жилищных кооператива и 19 территориальных общин жителей. В этот период в округе удалось отработать все организационные вопросы, снять административные и бюрократические барьеры, препятствующие созданию объединений граждан в жилищной сфере и формированию комплексов недвижимого имущества.

– В результате, – сказал Сергей Байдаков, – срок

ТСЖ: УСЛОВИЯ ЭФФЕКТИВНОСТИ

оформления их общего описания на уровне округа сокращен с восьми-девяти до двух месяцев. Заработал и механизм предоставления ТСЖ бюджетных дотаций через ДЕЗы.

УПРАВЛЕНИЕ БЕЗ АНАРХИИ

Существенные изменения произошли и в решении вопросов передачи жилищного фонда в управление ТСЖ.

– Перед округом стояла задача, – отметил далее префект ЦАО, – с одной стороны, не допустить анархии в сфере управления жилищным фондом и, с другой стороны, помочь жилищным объединениям, да и самим собственникам. Ведь были случаи, когда товарищество, принимая на себя функции управления многоквартирным домом, совершенно не подозревало о его реальном техническом состоянии и не обладало достаточными возможностями для проведения тех или иных поддерживающих работ.

Чтобы упорядочить работу с собственниками, в округе в 2003 году создали специальную комиссию по передаче домов в управление. Позднее положе-

ние о комиссии было приведено в соответствие с требованиями нового ЖК РФ. Каков же результат? На сегодня в управлении ТСЖ, ЖК и ЖСК находится 705 многоквартирных домов, или почти 70 процентов всех домов, ТСЖ. Стоит отметить, что в 2003 году своими домами управляло только 119 товариществ. К настоящему времени в 98 процентах многоквартирных домов округа сформировано общее имущество собственников помещений. По каждому дому подготовлены и рассчитаны схемы определения и распределения долей собственников. Создана и постоянно пополняется электронная база данных по жилищным объединениям.

ПОЧЕМУ ДЕЗ В ЛИДЕРАХ?

На конференции отмечалось, что с введением в действие нового жилищного законодательства изменились сами принципы управления жилищным фондом. Поэтому в неотложном порядке пришлось решать задачу четкого и системного контроля за сменой управляющих организаций, способов управления многоквартирными домами, а также за реализацией законных прав и интересов собственников.

По данным на 1 ноября, в ЦАО собрания по выбору способа управления проведены в 3452 многоквартирных домах, что составляет 95 процентов от количества домов, в которых округ может инициировать собрания по выбору способа управления. В 1646 домах (59 процентов) в качестве управляющих компаний выбраны ДЕЗы. Жители 456 домов (16 процентов) отдали предпочтение частным управляющим компаниям. Еще 705 домов (25 процентов) находятся в управлении ТСЖ и ЖСК, которые напрямую заключают договоры с ресурсоснабжающими и эксплуатационными организациями.

По мнению Сергея Байдакова, такие результаты являются закономерными.

– Еще, – отметил он, – не сложились традиции, культура и система профессионального управления недвижимым имуществом в жилищной сфере, что и подталкивает собственников ориентироваться на ДЕЗы. Такое поведение связано и с ожиданием от государства выполнения ранее взятых на себя обязательств по проведению ремонта общего имущества. Сохранение управления и обслуживание домов силами государственных организаций позволяет домовладельцам возлагать ответственность за их состояние на органы власти.

ИНВЕСТИЦИИ В РЕКОНСТРУКЦИЮ

Практика подтверждает, что экономическая целесообразность управления жилищным фондом путем создания ТСЖ напрямую зависит от состояния передаваемых зданий. У людей, проживающих в центральной части города, сильно развито ощущение уникальности дома, в котором они живут. Поэтому нетрудно понять, почему они не хотят менять свое жилище на другое, пусть новое и более комфортабельное.

– Часто именно нежелание отдавать свой дом под реконструкцию и выезжать в другие районы города становится главной движущей силой, организующей жителей в товарищество, – отметил Сергей Байдаков. – Кроме того, многие собственники домов в округе, создавая ТСЖ, руководствуются стремлением сделать проживание в своем доме максимально комфортным, вкладывая в это собственные средства. Округ всецело поддерживает и помогает реализовать такую инициативу собственников.

Сегодня в ЦАО 21 объект реконструируется за счет средств ТСЖ. По шести из них приняты постановления столичного правительства, по ос-