

СТОЛИЧНЫЕ РЕАЛИИ

«ЖКХ — это «притча во языцех», мы постоянно об этом говорим. Местные власти недофинансируют эту сферу, своевременно тарифы не повышают, хочется быть «белыми и пушистыми» перед своим микрорайоном, перед своим городом либо посёлком. Вовремя не делают, а потом загоняют в тупик, и раз — резкий удар, как было в начале прошлого года: вынуждены повышать. Сети разрушаются, система недофинансирована. Вторая важнейшая проблема — монополизация этого рынка».

Одним из самых запоминающихся выступлений на недавнем заседании Совета по вопросам жилищного строительства и содействия развитию жилищно-коммунального комплекса при Председателе Совета Федерации ФС РФ было выступление признанного в этой сфере специалиста, заведующего кафедрой «Эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства» Московской государственной академии коммунального хозяйства и строительства, доктора технических наук, профессора **Александра Стражникова**.

Кроме преподавательской деятельности, которой посвятил почти 20 лет своей жизни, Александр Матвеевич возглавляет фирму, которая тесно сотрудничает с Мосжилинспекцией. В этой связи интересна его трактовка текущей ситуации и взгляд на будущее жилищно-коммунального сектора столицы:

— На Совете вы чётко обрисовали картину, описали перспекти-



вы развития ЖКХ столицы. Какие наиболее проблемные точки вы бы выделили?

— То, что говорит сегодня Президент России о жилищно-коммунальной реформе, действительно акту-

ально: граждане ощущают это на себе. Надо сказать, что в Москве сведения о каждом, подчеркиваю — о каждом доме собираются в Государственной жилищной инспекции, а их в столице чуть более 32 тысяч. Подобный мониторинг в соответствии с городским законом проводится на протяжении последних 20 лет. База содержит информацию по каждому строению с 1996 по 2000 год, с 2000 по 2005 год и с 2005 по 2010 год. То есть прошла третья волна мониторинга. С 2011 года начался четвёртый этап. Другими словами, каждый дом каждые пять лет проходит «диспансеризацию».

Это служит основой вёрстки и реализации столичных программ капитального ремонта. Благодаря проводимому мониторингу в Москве за последние два десятилетия не произошло ни одной серьёзной аварии. Конечно, и трубы лопались, и ломалось что-то, но серьёзных ЧП не было.

И город, и правительство Москвы, в соответствии с требованиями Жилищного кодекса приняли программу капитального ремонта. Напомню, ЖК гласит: собственники должны приводить в порядок свои дома за собственный счёт. Столичное же руководство приняло решение провести капремонт за счёт бюджета города. Это правильная позиция. Из 32 тысяч зданий собственников «в чистом виде» мы насчитаем максимум 2 тысячи. Это в основном элитные дома, где живут весьма состоятельные люди, которые не нуждаются ни в помощи, ни в обследовании — они сами в состоянии решить все проблемы. Остальные строения иначе как «муниципальными» назвать нельзя, то есть там жители имеют средний уровень дохода. Им капремонт не под силу. Скажем, сред-

«К сожалению, в очень многих муниципалитетах работают, надо прямо сказать, местные «прикормленные» предприятия коммунального хозяйства, которые, по сути, выставляют людям монопольную цену на свои услуги, не улучшая качество предоставляемых услуг.

Важнейшее направление работы — демонаполизация рынка коммунальных услуг. Но за этим, кстати говоря, должны были бы следить самым внимательным образом депутаты местного уровня в муниципалитетах. Без этого мы не изменим ситуацию.

Конечно, прежде чем людям отдавать в ТСЖ жильё, муниципальные и региональные власти должны сделать все для того, чтобы передать это жильё на надлежащем уровне. Нельзя сбрасывать им хлам в надежде на то, что они последние штаны продадут, и будут ремонтировать дом. Это совершенно невозможно сделать и неправильно. А в некоторых местах так пытаются делать».

Ответы Премьер-министра РФ («Разговор с Владимиром Путиным», 16 декабря 2010 года)

няя площадь кровли — примерно 2000 кв. метров. Ремонт одного квадратного метра обходится примерно в 500 рублей. То есть одно это обойдется гражданам в 1 млн. рублей. Где они возьмут эти деньги, с учётом того, что подобный ремонт надо проводить каждые три года (и то лишь при условии честной и профессиональной работы управляющей компании)?

Решение правительства Москвы сначала отремонтировать дом, затем создать ТСЖ и только потом передать строение — было однозначно правильным.

— А что будет после этого, деньги-то у людей вряд ли появятся?

— Здесь надо опираться на многолетний опыт жилищно-строительных кооперативов. У них в жировке есть строка «капитальный ремонт», куда перечисляются ежемесячно небольшие средства. Деньги складываются, образуются фонд.

К тому времени, через несколько лет, когда ТСЖ окончательно станут самостоятельными, я уверен, граждане не только накопят финансы на осуществление капремонта, но и будут более ответственно относиться к принадлежащей им собственности. Правление ТСЖ и жильцы будут заботиться о своём имуществе.

Пока же рассчитывать, что жильцы пойдут на это добровольно, по меньшей мере, наивно, так как большинству из нас подобное бремя финансовых расходов просто не по силам. В России была проведена «уникальная» приватизация, аналогов которой не знают нигде в мире: мы массово оформили в собственность жильё с худыми крышами, изношенными лифтами и канализацией.

Девиз программы правительства Москвы по капитальному ремонту жилого фонда — «Ответственным собственникам — отремонтированный дом» отражает основной принцип: дома будут отремонтированы за счёт бюджета города. То есть обязательства перед москвичами в этом плане будут выполнены и товариществам собствен-

НАША СПРАВКА:

При осуществлении капитального ремонта жилых домов вопрос энергосбережения является приоритетным. Известно, что для реализации этой цели необходимо не только максимально сократить теплопотери через ограждающие конструкции и остекление, но и обеспечить температурно-влажностный режим чердачных помещений, провести регулировку систем отопления и автоматизированный узел учёта в доме. Работы должны завершаться оформлением «Энергетического паспорта» дома.

Оценка теплопотерь тепловизионными методами, проведённая после утепления фасадов, подтвердила эффективность подобных мероприятий. В то же время она могла бы быть значительно выше при условии проведения инструментальных оценок до начала работ — первичные замеры подскажут места наибольших теплоизлучений.

Задача энергосбережения только этим не ограничивается: в проектную документацию на проведение капремонта, полагают специалисты фирмы Александра Стражникова, должен входить специальный раздел «Энергосбережение», который будет включать целый перечень мероприятий.

ников будут переданы обновленные дома.

Особняком стоит вопрос энергосбережения. Утеплением фасадов здесь не обойтись, нужен комплексный подход, проведение целого ряда мероприятий, в том числе и в плане модернизации и ремонта подъёмного оборудования.

— Возникает вопрос: могут ли жители определиться в приоритетах самостоятельно, решая, что выбрать — текущую кровлю или ремонт лифта? Первое, конечно, доставляет немало неприятностей, особенно жителям верхних этажей, но второе — вопрос безопасности. Разве можно отдавать решение подобных проблем на откуп общественности?

— Председатель ТСЖ заключает договор с профессионалами — управляющей компанией. Конечно, в массе своей люди пока имеют смутное представление о том, что значит управлять домом, что такое товарищество собственников жилья. Но рано или поздно они к этому придут. Куда как серьёзное сокращение финансирования. Сегодня я иногда слышу призывы, в том числе и от специалистов, причастных к управ-

лению городом, сократить выделение средств по программе капитального ремонта, и с этим я категорически не согласен. Ныне в руководстве столицы много молодых деятельных людей, которым предстоит решить немало проблем — и с организацией оптимального дорожного движения, и с гаражами и торговыми палатками, но программы капитального ремонта сокращать ни в коем случае нельзя.

Если вписать эти расходы в платёжку, люди однозначно выйдут протестовать на улицу, что будет означать серьёзный социальный взрыв.

Есть городская программа, где прописана очередность ремонта каждого дома, надо найти на это деньги. А вот качество работ должны контролировать жители — следует вести серьёзную просветительскую работу в среде населения, прививать ответственное отношение собственника.

— А кто будет осуществлять контроль эффективного расходования средств на капитальный ремонт?

— Этим занимается Государственная жилищная инспекция, которая осуществляет свои функции в соответствии с Административным кодексом.

НАША СПРАВКА

Возраст почти трёх четвертей (73 %) строений в Москве превышает 30 лет. Больше всего опасений вызывают дома, построенные по типовым проектам в период массового индустриального домостроения и жилые дома с деревянными перекрытиями. По данным «Мониторинга технического состояния домов» 2485 строениям требуется ремонт кровли, герметизация стыков стеновых панелей — 2440 домов, ремонт балконов — 6679 (258-ми грозит обрушение). Неудовлетворительное состояние инженерных систем ЦО, ГВС, ХВС — более 10000 строений, канализации — 4170 домов, газопроводов, особенно на лестничных клетках — 1430 подъездов.

Вывод Мосжилинспекции: необходимо дать поручение префектам и Департаменту жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Москвы разработать специальную программу выборочного капитального ремонта отдельных элементов и систем жилых домов в объёме не менее 2 млрд рублей ежегодно.

Нельзя сбрасывать со счетов и управляющие компании. Вы же, когда делаете ремонт на даче (покраску, настил полов и т. п.) обязательно контролируете и расходование средств, и то, как это делается. Так и в данном случае: УК должны следить за качеством проводимых работ.

Мы же хотим жить так, как живут за рубежом? Я объездил почти полмира, изучая вопрос организации управления жилым фондом и законодательство по этому вопросу. Там, если ты собственник, никому не придёт в голову писать петицию мэру или президенту. Только, если жилой фонд социальный. Мы должны изменить сознание: на даче ж мы ни к кому не апеллируем...

— *На даче нет лифтовых вандалов, ведущих асоциальный образ жизни соседей, нищих пенсионеров, саботирующих акции по обслуживанию общего имущества...*

— Другая серьёзная проблема — «сырое» законодательство. Я вспоминаю советское время: приходится констатировать — законы «делались» более качественно. В результате мы получаем документ, который не работает, который не решает насущные проблемы. Потому что его кто-то под свои цели пролоббировал. Сегодня много говорится о коррупции, но самая большая опасность — лоббизм на уровне законодательства,

когда изначально закладываются интересы не общества, не государства, а конкретной группы лиц.

Возьмём Жилищный кодекс. Сколько туда уже внесено поправок? А ведь это основной документ. Кого он защищает? Как можно было туда вносить нормы о финансировании жителями капитального ремонта? Они ж сегодня просто не в состоянии этого делать!

Многие рвутся к управлению домами, ведь это доходный и перспективный бизнес. Не разовые криминальные махинации с обманутыми вкладчиками, а неиссякаемый поток денег (кварплата, техобслуживание и так далее), который многие хотят направить в своё русло, да ещё и сделать его как можно более «полноводным», наращивая тарифы.

Техобслуживание, к примеру, открывает просто бездну возможностей. Скажите, когда вы в последний раз видели специалиста, скажем, из Мосгаза? Или как часто к вам приходят с проверкой счётчиков водопотребления? А за визиты этих специалистов мы аккуратно платим каждый месяц.

В Москве прежде были Дирекции единого заказчика, которые ныне разделились на инженерные службы и подрядные организации. В связи с этим вносится предложение: УК будет обслуживать столько-то домов. Чтобы гарантировать качество, она должна стать

членом саморегулируемой организации, куда вступительный взнос — 300 тысяч рублей. Где УК возьмут деньги? Ясное дело, за счёт увеличения платежей с жильцов, раскидав эти деньги на количество квартир.

Иным способом заработать невозможно: подвалы и чердаки давно в собственности различных фирм. Остаётся одно — взять деньги через жировки. И если уж и готовятся поправки в законодательство по саморегулируемым организациям, этот вопрос должен быть одним из первостепенных.

Другое дело, монополисты — водо- и теплоснабжающие организации — у них, действительно, есть возможность накопления средств.

Саморегулирование в строительстве, управлении недвижимостью, коммунальном хозяйстве должно, без сомнения, быть, но не такой ценой. Нужно разработать понятные, доступные для всех правила и стандарты, согласованные с государством. Более того, нужен постоянный контроль за их чётким исполнением. Если компания занимается самодеятельностью, тем более финансовой, её следует немедленно удалять с рынка.

Ещё один спорный момент. ТСЖ — товарищество СОБСТВЕННИКОВ жилья, а у нас в одном доме и собственники, и наниматели, что само по себе нонсенс.

Я считаю, что новые руководители города должны ближе познакомиться с состоянием жилищного фонда столицы. Пробки, конечно, всех «достали», но и ЖКХ не менее значимый вопрос.

— *Вы заведуете кафедрой «Эксплуатация жилищно-коммунального хозяйства» Московской государственной академии коммунального хозяйства и строительства, есть у вас курс для управляющих недвижимостью? Есть ли программы для лифтовиков?*

— Мы осуществляем дополнительную подготовку специалистов с высшим образованием по направлению фирм и организаций. С управляющими недвижимостью, полагаю, откроются новые горизонты работы.



Что касается лифтовиков, то мы всегда ориентировались на потребности Мослифта. Затем появилась альтернативная организация — МОС ОТИС. Эти две структуры с огромными традициями подготовки прекрасных специалистов, которые болеют душой за дело, и являются постоянными партнёрами нашего вуза. Была бы моя воля, я бы никого больше в эту сферу не допускал: они имеют базу, высококлассных специалистов. А сегодня стали возникать проблемы: вдруг на конкурс приходит непонятно откуда взявшаяся организация, которая берётся за ремонт лифтов ничего не имея за душой ни базы, ни запчастей, ни профессионалов. Это безобразие!

Беседу вела Елена Пономарёва

НАША СПРАВКА:

Лифтовое хозяйство Москвы включает около 92 тысяч подъёмников, то есть четверть от общего числа лифтов в России. При этом 16,5 тысяч из них работают более 20 лет и ни разу не обновлялись. Принято решение о выделении 6 млрд рублей на модернизацию и замену лифтов. Если подобные деньги будут выделяться ежегодно, то к 2017 году в Москве останутся только лифты, которые работают в пределах назначенного срока службы.

Проблемы каждого жилого дома известны. Программа капитального ремонта для каждого из них должна быть сформирована и полностью профинансирована. Было бы неплохо сохранить объёмы 2010 года, когда на эти цели город направил 23 млрд рублей. В том числе 5 млрд на лифты. Потом произошла корректировка — 18 млрд рублей на ремонт и до 6 млрд на лифты (миллиард добавили). Налицо значительное сокращение финансирования, что не считается хорошим признаком.

Систему ТСЖ и УК надо и дальше развивать. Надо учесть управляющих и жителей содержанию жилого фонда на должном уровне.



НОВОСТИ

РАСПОРЯЖЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА МОСКВЫ ОТ 31.12.2010 № 2653-РП «О СОЗДАНИИ КООРДИНАЦИОННОГО СОВЕТА ПО РАЗВИТИЮ САМОУПРАВЛЕНИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ ГОРОДА МОСКВЫ»

Образован Координационный совет по развитию самоуправления в жилищной сфере города Москвы. Указанный Совет создан в целях поддержания инициатив и консолидации усилий общественных и иных негосударственных некоммерческих организаций, ТСЖ, ЖК, ЖСК, представителей управляющих и ресурсоснабжающих организаций; обеспечения их конструктивного диалога с органами государственной власти и органами местного самоуправления муниципальных образований по созданию условий для развития самоуправления в жилищной сфере, реализации прав и обязанностей собственников помещений в многоквартирных домах как заказчиков рынка жилищно-коммунальных услуг, повышению качества жизни москвичей, формированию эффективных способов защиты прав собственников помещений.

Установлено, что Совет является коллегиальным совещательным органом и работает на общественных началах.

Утверждены состав Совета и Положение о нём.