

# 4 Бизнес-мост

## Вложить сегодня, чтобы экономить завтра

**Реформа жилищно-коммунального хозяйства хоть и медленно, но все-таки идет по стране. И сейчас уже сетовать на то, что кто-то не латает крышу нашего дома или не ремонтирует трубы, стало не просто неактуально, но и бессмысленно. Ведь не кто-то, а мы, собственники своих квартир, должны позаботиться об этом. Не лезть, конечно, на крышу и заливать дыры битумом. А выбрать достойную управляющую компанию и вместе с ней подумать, как распорядиться средствами, регулярно вносимыми на капремонт и содержание жилья. А если дом не ремонтировался вот уже больше полувека и никаких взносов жильцов не хватит, чтобы привести его в божеский вид? В данном случае можно рассчитывать на помощь государства.**



### Средства есть. Куда направить?

«Не может страна мириться с тем, что миллионы ее граждан живут в трущобах!» Именно так заявил в своем последнем послании Федеральному собранию президент Владимир Путин и выделил проблему поддержания в надлежащем состоянии существующего жилищного фонда как одну из основных.

Действительно, новый Жилищный кодекс возложил полную ответственность за содержание жилых домов на собственников. Но если учесть, что в прежние десятилетия жилищный фонд хронически недофинансирувался, то такая нагрузка для большинства новых собственников оказалась абсолютно неподъемной. Поэтому государство изыскало дополнительные средства (и немалые) на капитальный ремонт и расселение из ветхого жилья. Почти в шесть раз больше запланировано на эти цели и в региональных бюджетах. Конечно, средства эти никто нам на блюдечке с голубой каемочкой не принесет. Необходимо выполнить ряд условий, чтобы получить доступ к средствам из Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства. Хотелось бы обратить внимание на то, что по закону №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» средства на капитальный ремонт конкретного дома выделяются только один раз. Поэтому очень важно правильно определиться с выбором: что именно делать в первую очередь?

Напомним, какие виды работ по капитальному ремонту многоквартирных домов могут, согласно Федеральному закону, финансироваться из фонда:

1) ремонт внутридомовых инженерных систем электро-, тепло-, газо-, водоснабжения, водоотведения, в том числе с установкой приборов учета потребления ресурсов и узлов управления (тепловой энергии, горячей и холодной воды, электрической энергии, газа);

2) ремонт или замена лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, при необходимости ремонт лифтовых шахт;



Владимир Лялин сверяет показания

Фото Константина Бежецкого

- 3) ремонт крыш;
- 4) ремонт подвальных помещений, относящихся к общему имуществу в многоквартирных домах;

5) утепление и ремонт фасадов.

Заметьте, очень важный момент: ремонт инженерных систем с установкой приборов учета. Увы, немногие тверитяне пока задумываются над этим. Впрочем, это вполне объяснимо: когда протекает крыша, не думаешь об экономии тепла или воды.

Но, как показывает опыт сибирских и других российских городов, в конце концов внедрение современных энергосберегающих технологий — очень важный вопрос реформы жилищно-коммунального хозяйства. И сейчас во многих городах принимаются целевые программы по установке приборов учета не только во всех многоквартирных домах, но и в каждой квартире.

В Москве, например, еще с 2004 года реализуется постановление правительства города «О мерах по улучшению системы уч-

та водопотребления и совершенствованию расчетов за холодную, горячую воду и тепловую энергию в жилых зданиях и объектах социальной сферы». В Санкт-Петербурге в 2006–2007 годах был внедрен специальный проект с привлечением средств внешних инвесторов и собственных средств производителя приборов учета — ЗАО «Взлет» по установке на жилые дома нескольких административных районов города приборов общедомового учета тепловой энергии с возвратом инвестированных средств из получающейся экономии.

### «Платить за тепло стали на треть меньше»

Есть подобный опыт и в нашей области. Например, в городе Конакове. В настоящее время здесь в большинстве многоквартирных домов установлены приборы учета тепловой энергии и горячей воды.

Почему же в Конакове еще до появления управляющих компаний решили перейти на приборы учета?

— Да потому что по-другому с поставщиками тепла бороться было невозможно, — говорит главный инженер управляющей компании «Управдом» Владимир Лялин, — ведь они как хотят, так и поставляют. А при расчетах всегда берут температуру воздуха минус 29, какая бы на самом деле ни была.

И получалось ежегодно, что к концу отопительного сезона город должен был «Тепловым сетям» по сорок миллионов рублей. Причем получалось, что жители должны были платить гораздо выше установленных нормативов. Пытались обращаться в суд. Но там сразу вставал вопрос: есть ли приборы учета на домах? Нет, значит, и разговор окончен. У поставщиков же в отличие от потребителей счетчики на котельной стояли. К счастью для конаковцев, в решении этой проблемы были заинтересованы все стороны — власти, тогда еще муниципальные жилищно-коммунальные контролеры, жители домов и производители тепла. Муниципальные сети по договору передали в аренду «Тепловым сетям», являющимся структурным подразделением ОАО «ТГК-2», а в домах стали устанавливать счетчики. С выбором производителя приборов учета определились также без проблем. «Я был накануне в Санкт-Петербурге на симпозиуме, — говорит Владимир Лялин, — который проводила для представителей жилищно-коммунального хозяйства компания «Взлет». Там выпускают самые современные приборы, которые, кстати, поставляют и за рубеж. Важным при выборе оборудования было то, что выпускаемые теплосчетчики обеспечивают автоматизированный переход при учете тепловой энергии с зимнего на летний режим теплоснабжения, так называемый режим автовореса».

Компания «Взлет» вышла на конкурс и выиграла его. Сначала установили 10 приборов по pilotному проекту, чтобы посмотреть, как они работают, будет ли экономия. Ведь приборы закупали на средства, собранные с жильцов домов по статьям «Капремонт» и «Содержание». И только потом стали устанавливать во всех домах. Причем фирма «Взлет», выступая на условиях ген-

подрядчика, привлекала для установки местные монтажные компании. В настоящее время в городе Конакове по итогам проведенных работ сдано в эксплуатацию тепло-снабжающей организации 167 коммерческих узлов учета тепловой энергии. Очень важно, что установка счетчиков повлекла за собой прежде всего благоустройство всех подвальных помещений. Когда мы с фотографом спустились в один из них, были приятно удивлены: никакого характерного для многих тверских подвалов запаха, ни конденсата на стенах, ни мусора.

— Уже сейчас мы можем с уверенностью сказать, что жители наших домов стали платить за тепло в среднем на треть меньше, — говорит Владимир Лялин. — Итоги отопительного сезона показали, что с установкой счетчиков жильцы сэкономили 970 тысяч рублей, или около 100 тысяч рублей на один дом. То есть если по нормативу плата за тепло составляет 19 рублей за квадратный метр, то в домах, которые мы обслуживаем, она была от 12 до 15 рублей. Даже при сильных морозах в январе наши жители платили ниже установленного норматива.

Такая же ситуация и в ООО «Конаковский жилкомсервис», которое обслуживает 46 многоквартирных домов.

— Я бы отметила, — говорит заместитель директора Валентина Борина, — что установка приборов учета — большое благо для всех. Жители стали платить за то, что потребляют. Значительно упростились расчеты с «Тепловыми системами». Как показали результаты прошедшей зимы, население всех наших домов за отопление платило ниже установленных в городе нормативов. Нет у нас проблем и с обслуживанием счетчиков. Мы выучили в Санкт-Петербурге в компании «Взлет» своего специалиста. Он в свою очередь передал опыт еще одному. И сейчас два специалиста у нас обслуживают приборы учета во всех 46 домах.

Кстати, остались довольны и поставщики тепла. И даже наградили управляющую компанию «Управдом». Она стала победителем областного конкурса «Золотая опора», которую проводила «ТГК-2». Определяющую роль сыграло и внедрение энергосберегающих технологий.

— С установкой приборов учета, — говорит мастер «Тепловых сетей» Валерий Шайков, — и нам стало работать значительно лучше. Можно сказать, мы вышли на новый уровень отношений между поставщиками тепла и абонентами. А самое главное, горожане начали более рационально использовать тепло. Это видно и по нашим показателям. Если раньше так называемый подпиток воды составлял 300 тонн, сейчас 250. И как рядовой житель я на своем семейном бюджете ощутил экономию.

Говорят, сккупой платит дважды. Конаковские управляющие компании по управлению многоквартирными жилыми домами убедились в правильности этого выражения на собственном опыте. Вложившись один раз и установив приборы учета, сейчас компании имеют возможность направлять средства, собираемые с жителей, на капитальный ремонт домов и благоустройство территории. «Мы планируем и дальше сотрудничать с компанией «Взлет», — говорит руководитель ООО «Управдом» Николай Васин. — Хотелось бы ввести единую диспетчерскую службу, чтобы показания со всех счетчиков поступали на единый пульт и можно было в режиме он-лайн следить за состоянием всех сетей. Возможностей улучшить коммунальное хозяйство в городе очень много, и хотелось бы, конечно, использовать для этого самые современные технологии, в том числе и энергосберегающие».

Кстати, с обслуживанием приборов учета у конаковцев сейчас тоже нет особых проблем. Часть домов находится на обслуживании у специализированной тверской организации ООО «БиГ», имеющей многолетний опыт работы по внедрению и эксплуатации энергосберегающего оборудования. Обслуживанием другой, большей, части занимаются сами управляющие компании, специалисты которых прошли соответствующее обучение в г. Санкт-Петербурге в учебном центре на заводе-изготовителе. ЗАО «Взлет» планирует принять активное участие в развитии на базе одной из них регионального сервисного центра. В настоящее время такой центр компания готова создать и в Твери.

Вера МАКЛАКОВА