

# ГЛАВНЕЙ ВСЕГО ПОГОДА В ДОМЕ

Как новые технологии и инвестиции изменят жилищно-коммунальное хозяйство России

Дмитрий КОЗУРОВ

d.kozurov@souzveche.ru

Три года назад социологи опросили несколько сотен тысяч россиян и выяснили, что проблема номер один для них - ЖКХ. Износ отрасли к тому моменту достигал 80 процентов, а чтобы привести трубы, котельные и водонапорные станции в норму, требовалось больше десяти миллиардов рублей. «СВ» разобралось, как изменилась ситуация.

## ВСЕМ МИРОМ

Без дела коммунальщики все эти годы, конечно, не сидели. Другое дело, что объемы работ были слишком малы. Например, в городе Тынды Амурской области теплосети изношены на 55 процентов. Неудивительно, что именно в этом городе решили запустить пилотный проект по модернизации коммунальной системы.

Он обойдется в полмиллиарда рублей, большую часть из которых на Дальний Восток отправил Фонд содействия реформированию ЖКХ. На эти деньги в котельные поставят автоматическое оборудование и перестроят восемь ЦТП. По подсчетам энергетиков, это позволит снизить число аварий на треть, а за счет экономии на топливе замедлится рост тарифов.

Подобных примеров по стране несколько десятков: в Ленинградской области с помощью Фонда перестраивают канализацию, в Челябинской - меняют трубы отопления и горячей воды, а в Ростовской - сразу в четырех небольших городах модернизируют водоканалы.

В следующем году в стране появится еще один национальный проект - «ЖКХ и городская среда». В каждом городе разработают свои программы развития, но начнут с сорока пилотных проектов в разных уголках страны.

## У СЕМИ НЯНЕК

Система обслуживания многоквартирных домов в России реформировалась много раз. На смену советским жилищно-эксплуатационным конторам в 1996 го-

ду пришли ДЕЗы - дирекции единого заказчика. В 2005 году с новым Жилищным кодексом появились УК - управляющие компании, а также ТСЖ - товарищества собственников жилья.

Но мало что поменялось.

- Подавляющее большинство УК - те же перерегистрированные ЖЭКи. На волне приватизации конторы уходили в частные руки, а руками этими оказывались чиновники, которые работали в коммунальной сфере, или их родственники, - утверждает председатель Комиссии по контролю в сфере ЖКХ Общественной палаты Саратовской области Александр Джашинов.

По данным Минстроя, годовой оборот рынка - порядка пятисот миллиардов рублей. При этом УК и ТСЖ отвечают только за состояние дворов, домов и труб внутри. Городские коммуникации принадлежат муниципалитету или частникам.

В 2012 году каждый третий МУП работал в убыток. Тогда чиновники Минстроя по-

лучили указание президента: найти механизм, который позволил бы модернизировать ЖКХ страны. Так на слуху появилось красивое слово «концессия»: частная фирма берет под свое управление разваливающийся водоканал или теплотрассу, вкладывается в его реконструкцию, а через положенный срок отдает обратно. Профит коммерсантов в том, что по договору они получают деньги, которые люди платят за воду и тепло, все 20, 30 или сорок лет действия договора. Тарифы на десятилетия вперед закладываются в договор о концессии.

В регионах России, где работает механизм концессии, аварии на котельных и теплотрассах снизились на 47%, на водопроводе - на 21%.

- Волгоградский водоканал отдали в концессию в июне прошлого года.

Уже тогда мы переложили 50 километров аварийных сетей водоснабжения. Это почти в три раза больше объема до заключения соглашения, - рассказывает директор «Горводоканала» Вячеслав Дмитриев. - В этом году обновлено сто километров сетей, начато строительство стратегически важного для города коллектора. Кроме того, идет реконструкция 113 насосных станций.



## НОВОВВЕДЕНИЕ

### У НАС «Е»-КЛАСС, А У ВАС?

Жильцов энергоэффективных домов освободят от налога на имущество.

На каждом многоквартирном доме в стране появится табличка с классом энергоэффективности здания. Такой приказ Минстрой РФ выпустил в августе.

Этот класс показывает, насколько эффективно дом расходует и сохраняет поступающую энергию. Зависит показатель от доброго десятка условий, начиная с качества труб и заканчивая состоянием окон в подъезде. Обозначается класс латинскими буквами, причем «А» - высшая оценка, а «Е» - низшая, которая говорит о том, что дом необходимо срочно утеплять.

Класс энергоэффективности присваивают местные органы Госстройнадзора, которые проводят обследование зданий. Нововведение чиновников может оказаться полезным, если куплены квадратные метры в зданиях с классом энергоэффективности «А» или «В». В таком случае хозяева квартир освобождаются от налога на имущество на три года с даты постановки дома на учет. Правда, пока эта норма не работает: в министерствах и ведомствах согласовывают необходимые бумаги.

## БАНК УМНЫХ ИДЕЙ

## НА ЗАМЕТКУ

Не знаете, как можно улучшить ваш дом или квартиру, чтобы платить за коммуналку меньше? На сайте [bankjkh.ru](http://bankjkh.ru) собраны отечественные разработки, которые уже работают на кошелек россиян. Тут есть и комплексные системы учета энергоресурсов, и «умные» трубы, которые не дают остыть горячей воде по пути к крану, и небольшое устройство, управляющее током в квартирах. Рассчитана информация не только на профессионалов, но и на неискушенного собственника квадратных метров, чтобы он мог предложить установить хитроумный девайс соседям. Сейчас на портале представлено 80 проектов.



## РЕМОНТ РУБЛЬ СБЕРЕЖЕТ СВОИМИ СИЛАМИ

До 2020 года из федерального бюджета планируется потратить 58,8 миллиарда рублей на региональные программы по энергосбережению.

- Будем привлекать средства на принципах самокупаемости. Один из таких механизмов - энергосервисный договор, - говорит министр строительства и ЖКХ страны Михаил Мень.

Схема напоминает концессию, только в масштабе не целого города, а одного дома. Собственники на собрании решают обновить свою многоэтажку всему району на зависть и заключают договор с компанией. Та обследует дом и решает, что нужно сделать: где-то ставят индивидуальные котельные, где-то просто утепляют конструкции. После такого ремонта дом меньше тепла тратит впустую, а значит, и платить жильцы будут меньше.

То же самое можно сделать по воде и электричеству. Платить компании напрямую не надо: жильцы после обновления дома отдают за коммунальные услуги столько же, сколько до ремонта, а разница идет фирме, которая преобразила многоэтажку.

Закон, позволяющий заключать энергосервисные контракты, был принят еще в 2009 году, но эта практика широко не распространена. Хотя есть хорошие примеры: в Мурманске 170 домов смогли сэкономить 25% на плате за тепло.



По данным стратегии развития ЖКХ, подготовленной Министерством строительства и ЖКХ РФ.