

Мир не без добрых сантехников

ЧАСТНИК В ЖКХ

Во вчерашнем номере «Северного края» мы начали рассказ о работе частных предприятий, занимающихся текущим содержанием и обслуживанием жилого фонда. Поводом послужила информация о деятельности таких фирм в Петербурге – одном из наиболее продвинутых в деле реформирования ЖКХ городов страны. С ней знакомилась ярославская делегация во главе с заместителем губернатора Вячеславом Блатовым, побывавшая на международной конференции «Модернизация жилищно-коммунального комплекса России», которая состоялась в Питере. Есть ли аналогичные примеры в Ярославской области? Да, мы нашли три таких предприятия в Угличе и одно в Ярославле. Вчера мы рассказали об одной из углических фирм. Сегодня – продолжение темы.

По расчетам Игоря Красильникова (ЧП «Красильников») получается, что обслуживание жилья приносит ровно столько доходов, сколько на него и затрачивается. Нулевая то есть рентабельность. Необходимые же оборотные средства (чтобы быстро и качественно решать все задачи) зарабатываются однозначно прибыльными заказами на капитальный ремонт и строительство. Но Игорь Александрович полон оптимизма:

забот о двух крупнейших микрорайонах районного центра (Мирный и Северный). Предприятие Сажинова продолжало по-прежнему, как и в советские годы, самостоятельно собирать с населения платежи за содержание жилья и все оказываемые коммунальные услуги. Из этих денег рассчитывалось с поставщиками тепла, газа, воды... Остальное расходовало на текущие нужды по своему усмотрению.

Следует отметить, что этот

промышленным гигантам не отнесешь. Тем более – «отпочковавшийся» от него бывший жилищно-коммунальный отдел, после еще нескольких реорганизаций ставший в 1996 году ЗАО «Ремжилсервис». К тому времени оно из управляющей и обслуживающей компании превратилось в просто обслуживающую. Естественно, встал вопрос поиска источника оборотных средств. Иначе подведомственное ему жилье оказалось бы в еще худшем положении, чем обслуживаемое муниципальным «Жилсервисом», который мог в крайнем случае рассчитывать на бюджетную поддержку. «Ремжилсервис» создал дочернюю фирму «Теплоцентр», имеющую сейчас филиалы в Ярославле и Тверской области. Она занимается обустройством и коммерческим обслуживанием систем теплоснабжения. (На ней же и содержание теплосетей вверенных «Ремжилсервису» микрорайонов.)

И все же финансовая проблема остается очень острой. Вот лишь некоторые из мыслей, высказанных Андреем Сажиновым:

сошлись на семи. И все равно это очень мало. Необходимо вкладывать немалые деньги, чтобы снизить стоимость гигакалории тепла. Вот мы их сейчас вложим, а вскоре подойдет время возвращать котельную владельцу. Что же, мы ему подарок сделаем? Впрочем, и при 15-летнем сроке аренды нам не удалось бы заработать на экономии, которую со временем принесут сделанные вложения. Потому что государственные контролирующие органы нам снизят тарифы. Квартирсыемщики на этом не выиграют, так как платежи населения определяются средними по городу тарифами, а наша котельная лишь одна из многих. А мы проиграем! Получается, что такая государственная политика не стимулирует сокращение расходов, а, наоборот, поощряет тех, кто сидит и ничего не делает. Сколько стоит тепло у данного производителя, столько он и получит денег. Экономить невыгодно...

Здесь уместно вспомнить договор властей с ОАО «ТЭСС», взявшимся модернизировать ряд котельных и строить несколько новых, в том числе и в Угличе. Как рассказывал руководитель компании Сергей Малов, отдельным пунктом оговорены гарантии неснижения тарифов на период окупаемости вложений.

– На нашей территории немало кооперативов, есть ТСЖ, кондоминиумы. Но они не желают заключать договоры на обслуживание с серьезными организациями, им дешевле нанять шабашников, в качестве которых порой наши же слесари в свободное (а может, и в несвободное, как проследить?) время работают. Шабашник аварию устранил, но подготовку внутренних сетей к подаче тепла осенью делать не будет. Хотя бы потому, что его об этом не просят! Он сделает любой ремонт, перепланирует квартиру, как хозяину угодно, но в результате стены снижают несущую способность – контроля ведь никакого нет. И эти дома будут еще быстрее изнашиваться, рушиться... А все потому, что мы не можем составить конкуренцию шабашнику, наши цены всегда будут выше.

Нам говорят: снижайте издержки. Как? Вот, допустим, где-то серьезная авария, нужно выслать спецмашину – автокран, или экскаватор, или другую технику со специальными оборудованием. Все это у нас есть... Но машина должна быть всегда наготове, чтобы выехать по первой команде, то есть она будет простаивать в межаварийное время. Кто оплатит простой? Включаем эти затраты в свои издержки... Нам рекомендуют искать сторонние заказы. Хорошо. Нашли. Машина работает где-то по договору. Тут вызов на аварию! Все бросаем, летим ее ликвидировать. А брошенный нами заказчик выставляет счет: оплатите неустойку. Финансовый результат тот же, если не хуже.

Выскажу крамольную, даже, казалось бы, абсурдную для меня – руководителя частной коммерческой структуры мысль. Считаю, что текущее обслуживание жилья вообще нельзя отдавать частным фирмам. Оно, как и все другие аварийные, спасательные службы, должно оставаться в руках государства. Ну, представьте, пожарную охрану или скорую медпомощь приватизируют, заставят их зарабатывать деньги. Они что, чтобы не простаивать, будут вначале сами поджигать, потом тушить, сами резать и сами лечить? А нам, чтобы не простаивать, надо неустанно крушить трубы, чтобы их же ремонтировать? Абсурд...

Семен АВДЕЕВ.

В следующей публикации мы расскажем о первых конкурентах муниципальных РЭУ, появившихся в областном центре.



Фото Дмитрия ШИМАНСКОГО

– Осталось ждать всего год, за который мы должны закрепиться на своем участке, вызвать уважение жителей обслуживаемого микрорайона и доверие властей муниципального округа. Скоро будут отменены все льготы, оплата жилья станет стопроцентной – доходы должны возрасти. Вырастут и расходы. Трубы, например, пора менять, все сгнили...

Частный предприниматель Красильников по-своему уникален. Не только в углическом, не исключено, что и во всероссийском масштабе! Взяв на себя обслуживание жилого фонда микрорайона Мирный, он стал альтернативой вообще не муниципальному предприятию «Жилсервис», а такому же, как он сам, частнику. До 1 июня 2004 года названный микрорайон входил в зону деятельности ЗАО «Ремжилсервис» – не менее уникального обслуживающего предприятия.

Углический часовой завод был приватизирован одним из первых в стране, в 1991 году, передал жилье городу, а собственный жилищно-коммунальный отдел за ненадобностью ликвидировал. «Сокращенный» начальник ЖКО Андрей Сажинов не стал искать другую работу и не отправил на биржу труда несколько десятков своих сотрудников. Было создано малое предприятие «Жилкомсервис», освободившее углические власти от внезапно свалившихся на них

финансовый механизм представлялся на упомянутой конференции в Петербурге как выдающееся достижение сегодняшнего дня жилищно-коммунальной экономики. Именно так уже работают самые продвинутые питерские обслуживающие и управляющие компании в сфере ЖКХ. Просто обслуживающие – это то же, что и углические «Красильников», «Максимум», которые получают деньги только за строго очерченный круг обязанностей. А управляющие распоряжаются всей суммой поступающих от населения платежей, представляют интересы жителей во взаимоотношениях с поставщиками тех коммунальных услуг, которых не оказывают сами, торгуются, ищут, если это возможно, альтернативных поставщиков.

Впрочем, в середине 90-х такой механизм был невозможен в принципе. Тогда имели место повсеместные взаимные неплатежи, зачеты, сверхвысокая инфляция, острый дефицит бюджетов. Редкий частник смог бы не только обслуживать, но и управлять жильем, когда население платило за него процентов 20 реальной стоимости. Лишь гигантам индустрии удавалось это. В Ярославле, например, таким оставалось ОАО «Автодизель», сохранявшее в те годы за собой весь свой жилой фонд и самостоятельно управлявшее им.

Углический часовой завод к

– Знаете, почему сейчас жилье ветшает катастрофическими темпами? Вот вам простая арифметика. В советское время население платило за содержание и ремонт жилья 13,2 копейки с квадратного метра, я это точно знаю. А если верить даже официальной статистике, то суммарная инфляция за последние 15 лет составила четыре тысячи процентов. То есть умножаем на 40. Получаем 5 рублей 28 копеек. Население же платит 3,66 рубля. Еще 16 копеек доплачивается из бюджета, но сумма все равно меньше.

Упомянутый показатель 2,78 руб./кв. м относится только к оплате непосредственных обязанностей обслуживающих организаций, власть дотирует еще не полностью оплачиваемые населением затраты на уборку территорий и освещение мест общего пользования, а также взимает с граждан деньги на некие административные нужды.

– Можно много говорить о причинах, но факт остается: обслуживание и текущий ремонт жилья сознательно недофинансируется, причем на самом высоком уровне, ибо нормативы, по которым рассчитываются суммы, определяются в Москве Госстроем.

В августе мы взяли в аренду котельную часовой завода. Переговоры были долгими, нам предлагали ее на год, мы просили на 15 лет. В конце концов