

# Жилищно-коммунальное хозяйство города - чьим ему быть?

Владимир  
РАЗУМОВ,  
председатель  
НЦЧ РАН

18 ноября состоялось расширенное заседание Президиума НЦЧ РАН. Основным пунктом повестки дня был вопрос о состоянии жилищно-коммунального хозяйства города и подготовке передачи объектов ЖКХ от ФГУП "УЭ НЦЧ РАН" в ведение Администрации городского округа Черноголовка. На заседание был приглашен депутат Московской областной Думы, председатель комитета по промышленности, ЖКХ, строительству, транспорту и информации А.Г. Звягин.

В докладе директора ФГУП "УЭ НЦЧ РАН" А.М. Фастовца (полный текст доклада размещен на сайте НЦЧ РАН) были представлены три этапа передачи ЖКХ в ведение администрации городского округа, приведены некоторые фактические данные о техническом состоянии основных фондов и обозначены первоочередные задачи. На сегодня распределение объемов коммунальных услуг следующее: жилой сектор, в котором у нас приватизировано около 90% квартир, потребляет до 80%, остальное приходится на федеральные производственные предприятия. Уже один этот факт обуславливают необходимость тесного контакта УЭ НЦЧ РАН с местными и региональными органами власти. Действительно, все имущество и, естественно, ответственность находятся у УЭ НЦЧ РАН, а юридическая власть и, соответственно, возможность практически действовать и что-либо изменять по всем участкам этой ответственности находятся в настоящее время на уровне муниципалитета или региона. Инициативу в разрешении этого противоречия берет на себя в настоящее время только лишь НЦЧ РАН.

## Первый этап

Было принято решение начать процедуру передачи балансовых объектов УЭ на муниципальный уровень с объектов городского благоустройства (дороги, озеленение, дренажи, ливневоды, освещение, малые архитектурные формы и т.д.). И даже в этой малой части работы по передаче непрофильных активов РАН можно действовать только в несколько этапов. На сегодня полностью оформленными и подготовленными к передаче являются дороги и тротуары (суммарно около 60 км). Мы ожидаем оперативной работы муниципалитета и руководства Московской области по принятию соответствующего решения. В нем должно быть предусмотрено формирование необходимого бюджета, выбор формы содержания этого хозяйства и обязательное трудоустройство тех людей, которые заняты данной работой сейчас.

## Второй этап

Это передача жилья на муниципальном уровне. Здесь, в первую очередь, требуется регистрация всего приватизированного фонда (около 10% жилья в Черноголовке - порядка 800 квартир) и его перевод

на баланс муниципалитета. За эту операцию нужно заплатить более 20 млн руб. Кто сегодня сможет взять на себя эти расходы? А затем предстоит решать еще ряд очень непростых вопросов. Капитальный ремонт жилья в соответствии с ФЗ № 185 о "Фонде содействия капитальному ремонту" распространяет свою деятельность только на муниципальном уровне. При этом ФГУП "УЭ НЦЧ РАН" по своей юридической форме вообще не подпадает под действие этого федерального закона. А субсидирование у нас из федерального бюджета очень скромное. Например, у нас в городе 226 лифтов. Ровно треть имеют срок службы от 25 до 36 лет, т.е. по старому техническому регламенту они уже давно подлежат замене. На сегодняшний день введен новый технический регламент, но и по нему экспертизу соответствия должны проходить лифты старше 20 лет, которых у нас 155. К концу 2015 года (как определено в этом документе) все они должны быть либо новыми, либо капитально отремонтированными. Поэтому скорость этих замен должна быть не менее 40 лифтов в год. Мы же из ежегодной субсидии заменили 3 - в 2009-м, 3 - в 2010-м и 6 - в 2011 годах - других возможностей у нас нет. В этом

« Ситуация очень сложная... НЦЧ РАН совместно с муниципалитетом нужно выработать общую стратегию развития города. »

плане у Московской области есть целевые кредиты, соответствующие программы, тарифное регулирование. Но это все возможно лишь в том случае, если лифтовое хозяйство не будет находиться в федеральной собственности.

Следующий вопрос - это формирование земельного участка под многоквартирным домом (топосъемка, межевание, оформление кадастрового паспорта) - важнейшая задача по управлению этим хозяйством и для совета многоквартирного дома, и для ТСЖ, и для управляющей компании, - для любой формы содержания. И федеральная собственность на землю не сдерживает здесь муниципалитет. У нас нет градостроительного плана, без которого невозможно это сделать, как невозможно рассматривать планы развития инженерной инфраструктуры и, следовательно, инвестиционные программы.



Фото Романа Румянцева

Члены Президиума НЦЧ РАН озабочены ситуацией, складывающейся вокруг ЖКХ города

Вопрос строительства нового жилья в городе. Президиум НЦЧ РАН может создавать жилье либо за бюджетные деньги, либо по очень сложно реализуемым инвестиционным контрактам. К тому же предоставляться это жилье может только сотрудникам РАН как специализированное, т.е. не может быть предоставлено по договорам социального найма.

С муниципальным строительством жилья дела еще хуже. Его вводится значительно больше, но ни одна городская проблема этим не решается. Общежития "не рассасываются", и по многолетнему факту они прос-

зим в Сабурово Шелковского района. Что очень дорого и также будет прекращено в конце 2012 года ввиду закрытия и этой свалки. Мы что, в итоге придем к вырубке лесов и складированию мусора на территории своего муниципального образования?

## Третий этап

К нему относятся ресурсные подразделения УЭ, которые пока еще хотя бы в текущем режиме сами себя содержат. Но продолжительное бездействие здесь также невозможно. Изношенность основных фондов по воде и теплу - до 80%, а по электроснабжению приближается к 100%. Это относится в первую очередь к оборудованию электроподстанций (их у нас 44). Целевого финансирования из федеральных источников здесь нет. Составляющая в коммунальных тарифах на капитальный ремонт, т.е. амортизационная составляющая проедалась долгие годы и продолжает проедаваться в связи с очевидной неэффективностью экономической модели, принятой до настоящего времени в УЭ НЦЧ РАН. А тут еще со стороны государства все новые и новые обременения на "коммуналку". Например, понятное политическое ограничение тарифов при росте реальных затрат, новые требования к качеству коммунального сервиса, крайне расходные нововведения, касающиеся создания запасов резервного топлива и приобретения резервных источников электроэнергии на случай больших ЧП и т.д.

Ситуация очень сложная, но другого выхода, как постепенно и системно исправлять ее, у нас нет. Для этого НЦЧ РАН совместно с муниципалитетом нужно выработать общую стратегию развития города. Такую технократическую стратегию, не окрашенную ни в политические, ни в узко ведомственные академические цвета. Нуж-

но иметь законную и прозрачную процедуру принятия совместных решений, создать генеральный план развития, выделить приоритеты, все возможные материальные источники для их решения.

Принимавший участие в обсуждении депутат А.Г. Звягин также признал, что ситуация с ЖКХ в Черноголовке действительно очень непростая, обещал более подробно с ней ознакомиться и высказал свое мнение, что единственный способ решения этой проблемы - это привлечение средств из областных программ, направленных на поддержку ЖКХ, дорог и энергетики. А для этого необходимо как можно скорее приступить к решению вопроса имущественных и земельных отношений.

Подводя итог заседания, я обратился к депутату Звягину с просьбой провести в начале следующего года обсуждения вопроса ЖКХ Черноголовки в комитете по промышленности, ЖКХ, строительству, транспорту и информации Московской областной Думы. Нам нужно найти достаточно высокий уровень, на котором, посадив за один стол представителей администрации и Научного центра, можно начать переговоры по выработке реального пути решения вопроса ЖКХ. Наши прямые контакты пока ощутимых результатов не дают. Мы направили в Администрацию предложение по первому этапу - передача дорог и тротуаров. Ровно через месяц (как и положено, это максимальный срок реагирования) получили ответ о том, что Администрация назначила свою комиссию и приступила к рассмотрению этого вопроса. Сценарий развития событий дальше понятен - через месяц получим ответ, в котором будет подробно (а может быть, и кратко) изложено, по каким объективным причинам и обстоятельствам, не зависящим от воли принимающей стороны, сейчас этого сделать нельзя.