

ДОМ ДЕНЬГИ

Коммунальный коммунизм

Обслуживание жилья в Москве все еще слишком дешево

тарифная политика

В начале следующего года в Москве должно завершиться реформирование рынка коммунальных услуг. Самой заметной для потребителя частью реформы станет рост тарифов. Чтобы понять, что ждет москвичей, «Ъ-Дом» решил сравнить нынешние расценки на содержание жилья в столице с аналогичными расценками в других городах: Лондоне, где подобная реформа прошла давно, и Риге, столице бывшей советской республики, которая начала рыночные реформы несколько лет назад.

Газоснабжение

Поставками газа и электроэнергией конечным потребителям в Лондоне занимается около 40 компаний. Самые крупные из них — Basic Power, British Gas, Centrica, Southern Electric, Countrywide Energy, Ecotricity, Green Energy, N-Power, Powergen, Southern Electric Gas, Energy Supplies UK, Utility Warehouse, London Energy. Большинство потребителей традиционно платят за фактическое потребление, однако существуют схемы, сочетающие оплату по счетчику и фиксированную абонентскую плату. Объем поставленного потребителю газа измеряется в киловатт/часах (1 кВт•ч соответствует объему газа, при сгорании которого вырабатывается соответствующий объем электроэнергии). Цена 1 кВт•ч природного газа в Лондоне составляет около 2 пенсов (\$0,04, далее цены пересчитаны в долларах США), что примерно соответствует \$0,58 за кубометр. Счет за газ для среднестатистической лондонской семьи, по данным госрегулятора рынка газа и электроэнергии (Office of Gas and Energy Markets, Ofgem), в 2004 году составил около \$612 в год (\$51 в месяц).

В рижские квартиры газ поставляет частная компания Latvijas gaze. Расход газа фиксируют индивидуальные счетчики в квартирах. Тариф — \$73,2 за 1 тыс. кубометров газа плюс абонентная плата — \$1,16 на квартиру. В среднем в месяц семья из трех человек платит за газ \$2,7–3.

Поставками газа в московские квартиры занимается ГУП

«Мосгаз». Цена — \$0,4 в месяц с каждого зарегистрированного жильца. Это в семь раз меньше, чем в Риге, и в 127 раз меньше, чем в Лондоне. Поэтому газ в московских квартирах не жалеют, в холодное время обогревают духовкой квартиры.

Электро- и теплоснабжение

Житель Лондона может свободно менять поставщиков электроэнергии. Единственное ограничение — делать это не чаще раза в неделю. Поставщик может быть несколько, если у одного выгодно покупать электричество днем, а у другого — ночью.

Поставки электричества и газа конечному потребителю осуществляют, как правило, одни и те же компании. Однако счета за газ и электричество выставляются по отдельности. В 2004 году, по подсчетам Ofgem, средний счет за электричество в Лондоне составил \$553 за год (\$46 в месяц).

Такой статьи коммунальных расходов, как отопление и горячее водоснабжение, в Лондоне (и Великобритании в целом) фактически нет. Дома и квартиры, как правило, оборудованы бойлерами и водонагревателями, и потребитель платит только за источник энергии для этих приборов — газ или электричество — и сам решает, какую температуру поддерживать в доме и сколько согреть воды для ванны или душа.

Рижане, в отличие от лондонцев, не могут выбирать поставщика электроэнергии. Госкомпания Latvenegri занимается

монопольное положение на рынке. Расчеты за электроэнергию осуществляются по индивидуальным счетчикам в квартирах и по общему счетчику в помещениях общего пользования для многоквартирных жилых домов. Тариф за 1 кВт•ч — \$0,08. В среднем в месяц семья из трех человек, проживающая в двухкомнатной квартире общей площадью 50 кв. м, платит за электроэнергию \$18. Потребление теплотенергии фиксирует общий счетчик в многоквартирном жилом доме. По оригинальной методике израсходованное количество теплотенергии (в мегаваттах) пересчитывается на количество квадратных метров занимаемой жилой площади, в итоге получается сумма, затраченная на отопление 1 кв. м. Тариф за 1 МВт теплотенергии — \$35. В среднем семья из трех человек за отопление квартиры общей площадью 50 кв. м платит \$70 в месяц. Расход горячей воды считается в кубометрах по индивидуальным счетчикам. Семья из трех человек платит за горячую воду в среднем \$12–13 в месяц.

В Москве с 1 января 2006 года должно появиться несколько поставщиков электроэнергии. Однако ни энергетики, ни чиновники не могут толком объяснить, как преобразования повлияют на цены. Напомним, что в начале 2004 года плата за электроэнергию по сравнению с 2003 годом была повышена на 15%, год спустя — на 25%. Плата за отопление в 2004 году по сравнению с 2003 годом выросла в среднем на 15%, а в начале этого года МУП «Мосгортеп-

ло» увеличило тарифы на отопление сразу на 35%, тарифы на воду в начале года выросли на 25%. При том что инфляция в минувшем году составила 12%.

Сейчас 1 кВт•ч для жильцов квартиры с электроплитой стоит 1,08 руб. (\$0,04, далее цены переведены в доллары США), а для квартир с газовой плитой — \$0,05, что в полтора раза дешевле, чем тариф для рижан и в 260 раз дешевле, чем для лондонцев. Согласно постановлению мэрии, с 1 января 2005 года граждане, имеющие единственное жилое помещение, платят ежемесячно за отопление \$0,24 за 1 кв. м общей площади. Те, кто имеет больше одного жилого помещения, а также за отопление общей площади, превышающей установленные нормы, платят \$0,38 за 1 кв. м общей площади. Подогрев воды обходится каждому зарегистрированному жильцу в \$4,35 в месяц. Те, кто имеет счетчики горячей воды, платят \$1,23 за 1 куб. м в месяц.

Водоснабжение и канализация

В Лондоне водоснабжением и канализацией занимаются компании London Water Services Ltd, Albion Water Ltd, Thames Water Utilities, United Utilities Water. Расходы на этот вид услуг зависят от схемы оплаты и объема потребляемой воды. Потребитель может сам выбрать, платить ему в зависимости от объема потребляемой воды или единую абонентскую плату. Существуют схемы, позволяющие сочетать оплату фактически поставлен-

ных услуг и абонентскую плату. Те, кто платит за фактический объем потребляемой воды, по данным британского госрегулятора рынка водоснабжения и канализации (Office of Water Services, Ofwat), экономят около \$36–54 в год. Тем не менее, по данным Ofwat, лишь около 30% жителей Лондона предпочитают платить по счетчику (литр потребляемой воды при этом обходится в 2,7–3,6 цента). В 2004 году, по подсчетам Ofwat, среднестатистическая лондонская семья заплатила от \$216 до \$234 в год за воду и \$270–414 за канализацию (в месяц — \$18–19,5 и \$22,5–34,5 соответственно).

Рижским водопроводом и канализацией управляет МП Rīgas ūdens, 1 кубометр холодной воды стоит \$0,79. Указанный тариф автоматически включены затраты на услуги канализации. В среднем холодная вода и услуги канализации обходятся ежемесячно в \$5–6.

Каждый москвич за канализацию и холодную воду ежемесячно платит \$3,1. Это вдвое меньше, чем в Риге, и в 13 раз меньше, чем в Лондоне. Для обладателей счетчиков 1 кубометр воды для канализации стоит \$0,18, для водоснабжения — \$0,21. К началу осени гендиректор МГУП «Мосводоканал» Станислав Храменков обещал установить во всех жилых зданиях города общедомовые счетчики холодной воды. После этого плата за холодную воду будет формироваться по новому принципу: общий объем потребления воды будет делиться на количество жильцов

дома. То есть теперь за утечки воды в доме будут расплачиваться жильцы, а не коммунальщики. По мнению разработчиков нововведения, в большинстве случаев это приведет к снижению ежемесячных выплат. Если в подьезде не будет аварий.

Утилизация мусора

Регулярный вывоз мелкого бытового мусора в Лондоне оплачивается муниципальными советами. На это выделяются средства из муниципальных бюджетов, которые формируются за счет местных налогов. В каждый дом (квартиру) регулярно привозят муниципальные контейнеры или мешки для мусора, причем жильцы имеют право заполнить только выделенную им тару. Для вывоза мусора сверх нормы (норма варьируется в различных муниципалитетах, как правило, это один-два контейнера на дом в неделю или несколько пластиковых мешков на квартиру) жилец должен заказать и оплатить дополнительную тару либо в муниципалитете, либо в частной компании по вывозу мусора. Вывоз крупного мусора (старая мебель, бытовая техника и т. п.) осуществляется частными компаниями, которые приезжают по вызову жильца. Один вызов обходится в среднем в \$5,5–12,5.

Из рижских дворов мусор вывозят в основном две крупные частные компании — Ноестис и Nehlsen-RIGA. За вывоз мусора каждый проживающий в квартире человек платит \$0,96 в месяц.

Московский рынок вывоза и утилизации отходов делает первые шаги. Два года назад в качестве эксперимента мэрия запустила в Южном административном округе (ЮАО) программу по раздельному сбору отходов. Во дворах 35 районов ЮАО поставили по три цветных контейнера, предназначенных для пищевых отходов, для бумаги и дерева вместе с металлом. В прошлом году из 21 млн тонн мусора, которые выдала Москва, в разноцветных контейнерах собрали 14 тыс. тонн отходов. Про ка-

чество сортировки, учитывая отсутствие такой привычки у большинства горожан, говорить не приходится. Бытовой мусор в Москве убирает в основном ГУП «Экотехпром». Несколько небольших частных фирм безуспешно пытаются с ним конкурировать — с населением работать невыгодно. В контейнеры и мусоропроводы, в отличие от европейских столиц, в Москве пока можно бросать сколько угодно отходов — никакого контроля, никаких штрафов. Да и цены за услуги символические — \$0,6 с жильца.

Средний счет

В среднем до 35% лондонцев не имеют собственного жилья и арендуют квартиры и дома у частных владельцев либо у муниципальных советов. Квартиплата в Лондоне — самая высокая в стране: в 2004 году средняя арендная ставка составляла, по разным подсчетам, \$1490–1980 в месяц (по стране — около \$900).

Квартиплата в лондонском частном секторе варьируется в зависимости от района города и жилья. В престижных районах — Кенсингтоне, Челси, Вестминстере, Хэмммерсмите, Ислингтоне и Кемдене — самая дешевая комната в частном доме или квартире в 2004 году обходилась арендаторам как минимум в \$846 в месяц. В менее престижных районах составляла в 2004 году как минимум \$2,7 тыс. в месяц. Минимальная ежемесячная плата за такую же квартиру или дом в других районах — около \$1,8 тыс. Оплата жилья и коммунальных услуг в Лондоне составляет около \$10,8 тыс. в год (\$900 в месяц), то есть около 23% годового дохода среднестатистической лондонской семьи. Кроме того, существует муниципальный налог на субсидию такого жилья, он составляет около

\$2,16 тыс. в год. Налог на недвижимость покрывает минимальный набор муниципальных услуг по вывозу мусора, уборке, освещению улиц и т. п.

Решением городской думы Риги плата за услуги управляющему муниципальному дому установлена в \$0,264 за 1 кв. м жилой площади. Получается, что семья из трех человек за квартиру общей площадью 50 кв. м платит около \$126 в месяц. Уровень собираемости оплаты коммунальных услуг по городу составляет 95% при средней зарплате \$268 и средней пенсии — \$125. Получается, что в среднем работающие рижане тратят на оплату квартир и коммунальных услуг около 45% своих доходов.

В Москве квартплата и коммунальные платежи для семьи из трех человек, проживающей в квартире общей площадью 50 кв. м, обходятся в среднем в \$60, что приблизительно вдвое дешевле платы рижан и в 15 раз — лондонцев. Если учесть, что доходы работающего москвича в среднем составляют чуть выше \$630 в месяц (при среднем размере трудовой пенсии по старости около \$90), то на коммунальные расходы работающего москвича уходит чуть более 10% его доходов.

Но этот разрыв с каждым годом будет сокращаться. Мэрия Москвы назвала переход от социальной поддержки москвичей при оплате жилищно-коммунальных услуг к системе субсидий стратегической задачей. Согласно прогнозу правительства, к 2008 году прожиточный минимум составит \$228. При этом вырастут и тарифы на оплату коммунальных услуг: если в 2004 году москвичи за 1 кв. м платили ежемесячно \$0,77, то в 2008 году эта сумма составит около \$2,01. И хотя мэрия обещает следить за тем, чтобы рост коммунальных тарифов не обгонял уровня годовой инфляции, плата на электроэнергию, отопление, воду неизменно его превышает и с каждым годом, за исключением платы за газ, неуклонно приближается к европейским показателям. СЕРГЕЙ АРТЕМОВ

Комфортные квартиры с видом на Парк Победы, оригинальные планировки, подземный паркинг, закрытая территория.

ДОМ В РАЙОНЕ КУТУЗОВСКОГО

ГРЮНВАЛЬД

933-88-12

МОССТРОЙ РЕКОНСТРУКЦИЯ

ЖИТЬ НА ЗАПАДЕ МОСКВЫ!

УЖЕ В ПРОДАЖЕ!

Европейский комплекс клубного типа, престижное направление в километре от столицы, SPA-центр с минеральной водой.

КУТУЗОВСКАЯ РИВЬЕРА

на Кутузовском проспекте

МИРЕКС ГРУП

КРУГЛОСУТОЧНО 721-1000

Все предложения по жилой и коммерческой недвижимости на сайте WWW.7211000.RU

КВАРТИРЫ СВОБОДНОЙ ПЛАНИРОВКИ

РЕСТОРАН

ФИТНЕС-ЦЕНТР БАССЕЙН

ДЕТСКИЙ САД

СТОМАТОЛОГИЯ

ТЕРРИТОРИЯ КОМФОРТА И УЮТА БЕЗ МАШИН

MyDreamChalet

Элитная недвижимость в Альпах

CHAMONIX

MEGEVE

CRANS-MONTANA

GSTAAD

VERBIER

COURCHEVEL

MERIBEL

www.mydreamchalet.com