

Коммунальные услуги

Кто там светит вам на чердаке?

Новая система расчётов упростила жизнь ресурсоснабжающих организаций



Из архива «ММ». Дмитрий Рухманёв

В редакцию обратился житель дома № 33 по улице Зелёный Лог. Показал квитанцию, которую присылает за коммунальные услуги управляющая компания. Жителя возмутила сумма, которую выставила ему УК за электроэнергию, затраченную на общедомовые нужды.

Если в прежние месяцы в соответствующей графе было около 40–50 рублей, то за ноябрь – аж 458 рублей. Когда за личный расход по счётчику платишь не больше 250 рублей, такая сумма обескураживает.

Экономист управляющей компании объяснила, мол, сделан перерасчёт с июля, поскольку по закону

общедомовое имущество включает чердаки и подвалы. Чтобы выполнить расчёт на эти помещения, нужно было получить новый технический паспорт. Увеличенная в связи с перерасчётом сумма – явление разовое, со следующего месяца она, конечно, уменьшится, но будет больше, чем в октябре.

Объяснение меня не удовлетворило. Хотя бы потому, что не понимаю: на что тратится электроэнергия на чердаках и подвалах? Решила разобраться, что такого внёс новый закон, отчего жильцы вынуждены больше платить за «общую» электроэнергию. Логика в действиях управляющей компании «Домоуправ», которая обслуживает дом № 33 по улице Зелёный Лог, не нашла.

Января 2017 года ОДН переведены в жилищные услуги и названы содержанием общего имущества – СОИ. Изменилась схема взимания платы. Ресурсоснабжающие компании выставляют счёт за СОИ не населению, а управляющей компании, исходя из показаний прибора учёта. УК же должна собирать плату за расходы на содержание общего имущества с собственников жилья по нормативу, а сверхнормативные траты оплачивать собственными средствами.

Новая система расчётов упростила жизнь ресурсоснабжающих организаций. Куда прощя деньги с управляющей компании, чем с жильцов. Специалисты Минстроя РФ считали, что жильцам тоже станет лучше: платить будут

только за те коммунальные ресурсы, которые действительно идут на обслуживание их дома. То есть за работу лифта, освещение подъезда и придомовой территории, влажную уборку и промывку инженерных систем.

Большинство жильцов должны были выиграть от новой схемы начисления: платить не больше, чем раньше, а возможно, даже меньше.

Введение новых правил начисления продиктовано необходимостью приведения расчётов к реальной картине потребления, стремлением мотивировать к энергосбережению, учёту и контролю.

Напомню, что относится к общедомовому имуществу: лифты и лифтовые шахты, крыши и технические этажи дома, лестничные площадки и коридоры, чердаки и подвалы, в которых есть инженерные коммуникации, земельный участок, на котором расположен дом, включая элементы благоустройства.

Платёж рассчитывается исходя из показаний общедомовых приборов учёта, которые установлены в большинстве многоквартирных домов. Таким образом, ОДН – это разница между показаниями общедомового прибора учёта и личными счётчиками жильцов. Если же у собственников квартир отсутствуют индивидуальные приборы учёта, объём потребляемых ресурсов распределяется пропорционально доле квартирной площади в составе суммы всех площадей общедомового имущества. При расчёте ОДН не надо забывать, что 1 июля 2017 года тариф изменился.

Ответственность управляющих организаций за неправильные расчёты ежемесячной платы регламентирована федеральным законом.

За некачественное предоставление коммунальных услуг или завышение оплаты управляющая компания обязана заплатить неустойку потребителям

Наиболее жёсткая административная ответственность наступает за нарушение расчётов, которые привели к увеличению размера начислений для собственников. Штрафы управляющие организа-

ции обязаны платить в адрес потребителей.

Около половины расходов на общедомовые нужды составляет освещение подъездов и придомовой территории. На втором месте по энергозатратам – оборудование теплового пункта, в особенности насосы, круглосуточно обеспечивающие циркуляцию горячей воды и теплоносителя в системе отопления. Электроэнергия используется при работе лифтов, при ремонте общего имущества. Также в норматив включаются технологические потери коммунальных ресурсов: технические неизбежные и обоснованные потери электрической энергии во внутридомовых инженерных коммуникациях и оборудовании многоквартирного дома. В совокупности все эти расходы и складываются в значение ОДН по электроэнергии.

Дома специально заглянула в пришедшую квитанцию от управляющей компании. Оказалось, что сумма за электроэнергию, потраченную на общедомовые нужды, по сравнению с прошлыми месяцами стала немного меньше. Получается, что управляющая компания, которая обслуживает дом, в котором я живу, а это ЖРЭУ № 3, своей работой по энергосбережению подтверждает обоснованность специалистов Минстроя о том, что нововведение должно положительно сказаться на кошельке жильцов. И это притом, что в подъездах, к примеру, пока нет освещения, реагирующего на движение, а хотелось бы.

Что не так делает в своём хозяйстве ООО «УЖЭК «Домоуправ», думаю, жителям стоит всё-таки разобраться. Для начала – написать заявление, лучше коллективное, с требованием обосновать выставленные завышенные суммы и объяснить, что делается в жилфонде для более экономичного потребления электроэнергии. Если у обслуживающей организации на эти вопросы нет чёткого ответа, есть повод привлечь к разбирательству прокуратуру. Потому что получается какая-то ерунда: законодатели делают всё, чтобы снизить финансовое бремя потребителей коммунальных услуг, а на местах крутят-вертят не пойми что...

Ольга Балабанова

Ветхое и аварийное жильё

Цифры имеют значение

У Росстата и Фонда ЖКХ разошлись показатели количества аварийных домов.

Центр ОНФ «Народная экспертиза» сравнил данные Росстата, порталов ГИС ЖКХ и «Реформа ЖКХ» о жилищном фонде страны и пришёл к выводу, что в России нет чёткой схемы учёта аварийных домов.

Так, на портале ГИС ЖКХ насчитывается 18050 аварийных домов. При этом, по данным «Реформы ЖКХ», только после 1 января 2012 года оказалось на 22 тысячи зданий больше – 40020.

Оценки размера самого фонда также существенно разнятся. По данным Росстата, всего в России 2125211 многоквартирных домов, на портале «Реформа ЖКХ» – 1009696 домов, а на ГИС ЖКХ – 1586048 домов. Управляющих компаний на «Реформе ЖКХ» насчитывается 29290, а на ГИС ЖКХ на 12 тысяч меньше – 16885.

Специалисты уверены, что из-за некорректных сведений возникают проблемы с планированием, а это мешает использовать все возможности для улучшения жилищных условий россиян. Для исправления ситуации Минстрой готовит законопроект о порядке учёта аварийного жилья. По словам представителя ведомства, различия в данных обусловлены разницей в подходах к определению многоквартирного дома и дома блокированной застройки.

В то же время председатель комиссии Общественной палаты РФ по ЖКХ Игорь Шпектор считает, что сведения о количестве аварийного жилья сознательно занижаются местной администрацией, которая не имеет средств и возможности расселить все дома.

Не принесли газету «Магнитогорский металл»
ВОВРЕМЯ? ☎ 39-60-87

Зона ответственности

У меня, но не моё



Дмитрий Рухманёв

Верховный суд объяснил, за какие трубы в доме отвечает управляющая компания.

Поводом стала коммунальная авария в одной из квартир. Пострадавшая собственница, у которой из-за поломки крана на запорно-регулирующем кране стояка холодной воды случился потоп, потребовала от управляющей компании компенсации собственных затрат на устранение последствий протечки.

Городской суд с требованием истицы согласился и иск удовлетворил. Судебная коллегия по гражданским делам областного суда с коллегами не

согласилась. Пришлось истице дойти до Верховного суда, где решение областного суда отменили.

Верховный суд заявил, что для правильного решения этого спора надо установить наличие вины сторон в произошедшей аварии. В материалах оказались копии вступившего в силу решения другого суда по иску ещё одного пострадавшего в этом потопе. Некий мужчина предъявил материальные требования к соседке, у которой стоял кран на стояке холодной воды, а также и к управляющей компании. Суд решил спор в пользу пострадавшего соседа, но деньги присудил взыскать

только с управляющей компании, а с соседки, у которой сломался кран, ничего брать не стал. В этом решении сказано, что виновны в аварии, случившейся в квартире соседки, коммунальщики. Эти выводы суда, которые никто не оспорил, апелляция не учла. По закону же обстоятельства, установленные вступившим в силу решением суда, являются обязательными. И они не доказываются вновь и не оспариваются.

В Жилищном кодексе перечислено, за какое оборудование отвечает управляющая компания. Кроме того, есть правила содержания общедомового имущества в многоквартирном доме, где разъясняется, что в состав общего имущества, кроме всего прочего, входят «общедомовые инженерные системы горячего и холодного водоснабжения, состоящего из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства». А управляющие многоквартирными домами компании отвечают перед собственниками за нарушение обязательств и несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества.

Есть ещё один полезный для граждан закон – «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений». По нему первые отключающие устройства и запорно-регулирующие краны на отводах внутриквартирной разводки считаются элементами внутридомовых инженерных сетей. Таким образом, если оборудование находится в квартире, это не значит, что оно используется только для обслуживания этой квартиры.