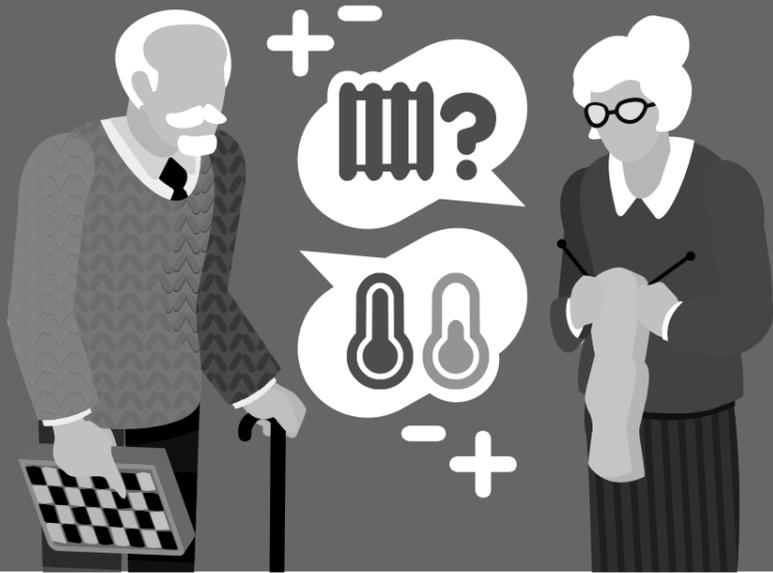


Дежурный телефон

Холодно, тепло, горячо



Виктор Рамих

Вопросы, заданные магнитогорцами о работе системы теплоснабжения во время дежурного телефона «ММ», были переадресованы тресту «Теплофикация». Читателям «ММ» отвечает заместитель директора предприятия Артём Юрьевич Козлов.

– Татьяна Анатольевна Пликус проживает в двухкомнатной квартире на Труда, 35 с дочерью и сыном. Счёт на отопление выставили на каждого, то есть отопление квартиры площадью 49 квадратных метров надо оплатить трижды. Куда конкретно обращаться за перерасчётом: в ЕРКЦ, в управляющую компанию или трест «Теплофикация»?

– Многоквартирный дом, расположенный по адресу: улица Труда, 35 находится в управлении «ЖРЭУ № 2», которое приобретает тепловую энергию у треста «Теплофикация». В соответствии с пунктом 31 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ № 354, потребитель имеет право обратиться в управляющую организацию за разъяснением. В случае обнаружения ошибки управляющая организация должна провести перерасчет.

– Наталья Федоровна жалуется на некачественное тепло: верх батареи греет, низ – нет. Слесари не раз приходили, но трубы не промывают. Ситуация осложняется тем, что батареи в стене. Это типичная ситуация, на которую пожаловались несколько позвонивших. Можно ли добиться перерасчёта платы за отопление?

– Некачественная работа отопительного радиатора, когда верх батареи греет, а низ – нет, возникает в том случае, когда в радиаторе в нижней части отлагаются взвешенные частицы, которые находятся в теплоносителе – ржавчина, окисина, выпавшие в осадок соли.

Так бывает, когда управляющая организация, эксплуатирующая жилой дом, не проводит промывку и регулировку системы отопления, а также работы по утеплению здания, которые обязана проводить на основании правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлениями Правительства № 491 и 290. Кроме того, постановлением Госстроя России № 170 утверждены правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, а также «Методическое пособие по содержанию и ремонту жилищного фонда», в которых определены требования и порядок обслуживания и ремонта жилищного фонда. Управляющие организации должны проводить работы по эксплуатации системы отопления, систем горя-

чего водоснабжения и тепловой защиты зданий, в том числе при необходимости – гидроневматическую промывку радиаторов.

В случае же Натальи Федоровны, обратившейся в редакцию, необходимо дополнительное обследование, так как, с её слов, батарея в стене. Но таких систем отопления не бывает, батареи в стену не заделывают. Конечно, есть отопление, когда трубопровод в виде змеевика вмонтирован в стеновую панель дома, но тогда непонятно, где проводились замеры температуры верха и низа отопительного прибора.

– Людмила Сергеевна Леонтьева с Ленинградской, 35 предлагает, чтобы в тресте «Теплофикация» один-два раза в месяц принимали людей для разъяснения спорных вопросов. Непонятно, почему за метр жилой площади начисляются разные суммы? С ней солидарна Лидия Алексеевна, проживающая в доме № 143 по проспекту К. Маркса: ей непонятно, почему она и её соседи платят больше, чем жильцы дома № 143/1? В связи с этим хотелось бы получить разъяснения: с чем связана разница в оплате? Как можно получить разъяснения по конкретным случаям в тресте «Теплофикация», когда и к кому именно могут обращаться граждане за консультациями?

– Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением № 354, детально расписывают обязанности исполнителя коммунальных услуг. Исполнитель обязан при обращении потребителя производить проверку правильности исчисления предъявленного размера платы за коммунальные услуги, задолженности или переплаты, правильности начисления неустоек – штрафов, пеней, а также предоставлять письменную информацию за запрашиваемые потребителем расчетные периоды.

Жилой дом № 35 по улице Ленинградская находится в управлении ЖРЭУ № 5, которое является исполнителем коммунальных услуг, и Людмила Сергеевна может туда обратиться за разъяснением спорных вопросов.

Трест «Теплофикация», со своей стороны, в марте направлял письма всем управляющим компаниям с просьбой организовать встречи с жителями для разъяснительной беседы. В отличие от других управляющих организаций, ООО «ЖРЭУ № 5» оставило это письмо без внимания.

По вопросу, почему за квадратный метр в разных домах начисляются разные суммы, хочу отметить, что в соответствии с постановлением № 354 размер платы за коммунальную услугу по отоплению в каждом помещении определяется для жилых домов, не оборудованных общедомовым прибором учёта те-

пловой энергии, по утвержденным нормативам, а для жилых домов, оборудованных общедомовым прибором учёта, – по его показаниям, пропорционально соотношению площади квартиры к общей площади всех жилых и нежилых помещений многоквартирного дома.

Фактическое теплопотребление разное и зависит от объёма дома, ограждающих конструкций – стен, перекрытий, остекления, крыш, от эксплуатации объекта.

– Надежда Яковлевна Старкова спрашивает: почему оплачивать теплоснабжение надо до 10 числа текущего месяца, а потом начисляется пеня? Пожилая женщина получает пенсию 24 числа и сразу идёт оплачивать коммунальные услуги, лишней раз ей ходить тяжело, но за двухнедельную задержку оплаты ей начисляют пени. Почему бы не продлить срок оплаты, чтобы лишней раз людям не гонять? Добавим также от редакции: работающим людям также неудобно по два раза ходить оплачивать квитанции за жилищно-коммунальные услуги. Почему не установить единые сроки оплаты для всех организаций, оказывающих услуги?

– Статьей 155 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что плата за ЖКУ должна вноситься до 10 числа месяца, следующего за отчётным, а не текущего, как звучит в вопросе. В соответствии с пунктом 14 статьи 155 ЖК трест имеет право начислять проценты – пени – за несвоевременную оплату, однако в настоящее время, в случае погашения задолженности в досудебном порядке, Теплофикация данное право не использует, в расчёте на законопослушность и порядочность потребителей. Кроме того, той же статьёй предусмотрено, что начисление пеней с 1 января 2016 года осуществляется начиная с 31 дня просрочки платежа, а не с 11-го, как звучит в вопросе. Таким образом, с суммы задолженности, сложившейся в результате неоплаты мартовского потребления, пени могут быть начислены начиная с 11 мая.

Таким образом, в той части жилищного фонда, где трест «Теплофикация» является поставщиком коммунальных услуг, квитанции жителям выставляются в соответствии с Жилищным кодексом РФ. Оплату нужно проводить до 10-го числа месяца, следующего за расчётным. По тем многоквартирным домам, где в полной мере реализован механизм управления управляющей организацией, собственники квартир производят расчёты именно с ней. Трест не имеет взаимоотношений с населением и не располагает информацией о сроках, предоставляемых для оплаты управляющей организацией, и о начисляемых или не начисляемых процентах.

– 76-летняя Людмила Михайловна проживает на Ураль-

ской, 36. В спальне 35 лет не работает батарея. Слесари говорят, что в здании раньше был детский сад, при его перепланировании под жилой фонд трубу просто отрезали. Батарея поэтому не греет и греть не будет. Оплачивать теплоснабжение приходится, тем не менее, за двухкомнатную квартиру. Женщина пришла в домоуправление жаловаться, что правнук, который, приходя в гости, ночует в этой комнате, замерзает. На что ей было сказано, что в холоде спать полезно. Как быть в такой ситуации? Добиваться установки батарей в спальню? Просить перерасчёта? Куда конкретно нужно обратиться?

– Системы отопления, как в детском саду, так и в жилых домах, проектируются и монтируются для восполнения тепловых потерь через ограждающие конструкции и поддержания внутри помещения заданной температуры. Температура внутреннего воздуха в детском саду в соответствии с Санитарно-эпидемиологическими правилами должна составлять 21–23 градуса Цельсия, температура в квартире должна быть 20–22 градуса. Таким образом, ссылка работников управляющей организации на то, что раньше был детский сад, а при перепланировании под жилой дом труба была отрезана и отопительный прибор работать не будет, неосновательна. Все отопительные приборы системы отопления должны работать и поддерживать заданную температуру внутреннего воздуха.

За содержание системы отопления отвечает управляющая компания на основании пункта 1.1 статьи 161 Жилищного кодекса РФ и пункта 10 правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утверждённых постановлением Правительства РФ № 491.

– Ольга Сергеевна считает, что лучше вернуть старую систему оплаты, где можно было самостоятельно рассчитать платёж. Утверждает, что у детей в Москве понятные квитанции, а у нас с 2014 года – нет. Является наша система оплаты общероссийской или же это региональное нововведение?

– Раньше действовали правила предоставления коммунальных услуг, утверждённые постановлением Правительства № 307, в соответствии с которыми начисление за отопление проводилось равными долями в течение семи месяцев отопительного периода по среднемесячному объёму за предыдущий год, а в конце года проводилась сверка количества потребленного тепла, определённого по прибору учёта тепловой энергии, за прошлый и за текущий год и делался соответствующий перерасчёт.

Сейчас действуют правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных до-

мах и жилых домов, в соответствии с которыми начисление за отопление проводится по фактическому теплоснабжению, определённом по общедомовому прибору учёта тепловой энергии. Соответственно, в октябре, когда потребление тепла небольшое, и начисления в квитанциях небольшие, а в январе, когда потребление тепловой энергии жильём домом, в квитанциях большие начисления.

– Без горячей воды остались жители дома № 61 по улице Чайковского.

В «Теплофикации» говорят: это связано с тем, что в соседнем доме № 61а украли насос. Аварийная служба треста Теплофикация говорит, что вопрос решить должна управляющая компания, а в домоуправлении посылают в «Теплофикацию». Как действовать жильцам в сложившейся ситуации?

– Многоквартирные жилые дома № 61, 61а по улице Чайковского построены в 1942 году, в то время системы горячего водоснабжения монтировали тупиковыми – без линии рециркуляции. В 2012 году управляющей организацией «ЖРЭУ № 4» по городской программе смонтировали линию рециркуляции в обоих домах, но не был установлен циркуляционный насос. Со своей стороны, трест «Теплофикация» исправно подаёт горячую воду в эти дома, но без линии рециркуляции в часы наименьшего водоразбора горячая вода остывает в трубах системы горячего водоснабжения. При этом в часы максимального водоразбора остывания не происходит. Вопрос о остывании горячей воды в часы наименьшего водоразбора решится после включения управляющей организацией «ЖРЭУ № 4» в работу линии рециркуляции.

– Когда отключают тепло весной? Связано это с календарной датой или же прогнозами синоптиков и среднесуточными температурами?

– Отключение систем отопления от системы теплоснабжения проводится на основании постановления администрации Магнитогорска об окончании отопительного периода. В соответствии с пунктом 5 правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, отопительный период должен начинаться не позднее дня, следующего за днём окончания 5-дневного периода, в течение которого среднесуточная температура наружного воздуха ниже 8 градусов Цельсия или среднесуточная температура наружного воздуха выше 8 градусов Цельсия.

Подготовила Елена Лещинская