

Проблема



Прямые расчёты и сложные модели

Некоторые схемы взаимодействия коммунальных структур требуют изменения на уровне законодательства

Сколько раз, заглядывая в квитанцию по оплате оказанных услуг ЖКХ, жильцы ощущают себя беспомощными оттого, что чего-то не понимают. Но, оказывается, в сфере жилищно-коммунального хозяйства есть вопросы, в которых трудно разобраться даже специалистам. Впрочем, они понимают, как должно быть, но не могут прыгнуть выше головы, поскольку по рукам и ногам связаны федеральными законами. Мы привыкли в любой ситуации, без разбора, ругать управляющие компании. Но иногда их можно и нужно понять.

Заложники неплательщиков

Сегодня жильцы получают разные квитанции на оплату коммунальных услуг. Кто-то три – отдельные счета за тепло и горячую воду, водоснабжение и водоотведение и жилищно-коммунальные услуги. Другие все эти графы видят в одной «табелке», хотя расчёты с Теплофикацией, Водоканалом и управляющей компанией «расщепляются». При последнем варианте возникает странная ситуация: вроде бы жильцы платят за тепло и воду ресурсоснабжающим организациям практически напрямую, поскольку управляющая компания этими деньгами не пользуется ни секунды. Но в случае недосбора с жильцов, а это происходит постоянно, ответственность лежит на управляющей организации.

– Парадокс в следующем: единая квитанция разделена на три части, из которых две напрямую

идут Теплофикации и Водоканалу, – рассказывает юрист Юлия Григорьева. – Поясню: прямые расчёты – это внесение потребителем платы за коммунальные услуги через платёжных агентов, коими выступают управляющие компании, непосредственно в адрес ресурсоснабжающей организации, которая осуществляет поставку коммунальных ресурсов. Но немало таких жильцов, которые, особенно зимой, не оплачивают счета вовсе или вносят деньги частично. А летом, когда в квитанции нет самой дорогостоящей графы за тепло, начинают гасить накопившиеся долги. При этом управляющая компания должна оплатить выставленные ресурсниками счета каждый месяц, сразу и в полном объёме, независимо от процента сбора платежей.

– При прямых расчётах управляющие компании, как исполнители коммунальных услуг, оказываются крайними: деньгами не пользуются, но при этом за недоимки отвечают, – поясняет директор ООО «ЖРЭУ-8» Алексей Иващенко (на фото). – Ресурсоснабжающая организация услугу оказала, счета выставила, и её не интересует, заплатили жильцы за эти услуги или нет. И по закону они совершенно правы. Но при этом управляющие компании становятся заложниками неплательщиков и вынуждены работать при огромной дебиторской задолженности. К примеру, управляющей компании за тепло и горячую воду выставляют счёт на три-семь миллионов, а собрали с жильцов один-полтора миллиона. Остальные УК должна заплатить и даже с пеней. Где эти

средства взять? Только с жилищной услуги – где-то что-то не доделать. Но ведь мы обязаны регламентные работы выполнить. Что мы имеем по закону? В определённых ситуациях разрешается отключать свет, воду. Но нигде не говорится о том, что можно приостановить жилищную услугу, на время прекратить работу слесаря или техники. Нам говорят: вы выбрали этот бизнес, и это ваши риски. Но ведь мы в одной лодке... Хорошо, что порой удаётся достигнуть договорённости с ресурсниками.

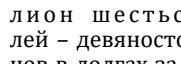
– Да, долги за поставленные ресурсы у управляющих компаний есть, – подтверждает директор МП трест «Теплофикация» Владимир Киленский. – И оплату, вплоть до обращения в судебные органы, требуем по закону. Нужно понимать, что собранные средства идут на подготовку жилого фонда к отопительному сезону. Есть «управляйки» более дисциплинированные, есть менее. В качестве положительного примера могу привести ЖРЭУ-2, ЖРЭУ-8, ЖРЭУ-9: да, долги они имеют, и есть решения арбитражных судов. Но с нового года они платят, и даже порой больше, чем выставлено по счёту. Заключено мировое соглашение, по которому они постепенно гасят долги.

Если же не работать в одной связке с ресурсоснабжающими организациями, не договариваться о погашении задолженности, то на деле часто происходит следующее. Ситуация толкает управляющие компании копить долги. И, как следствие, они идут на «хитрости»: начинают переименовываться, «клонироваться», добавляя что-то незначительное к названию, менять, таким образом, юридическое лицо. Дома якобы переводят в другую УК, а долги повисают на предыдущей, вернее – в воздухе.

О неплательщиках. Есть люди,

которые за коммунальные услуги не платят годами. У некоторых долги по сто тысяч. Есть жильцы, у которых, как говорится, кроме тараканов и тары из-под водки ничего нет. Официальной зарплаты нет, с пенсии по потери кормильца, социальных пособий плату за коммунальные услуги не взыскать. Выселение – мера крайняя, да и не к каждому её применишь.

– К сожалению социально неустроенных жильцов немало, – говорит директор ООО «ЖРЭУ-2» Андрей Морев (на фото). – В нашем жилфонде, к примеру, есть дом № 31 по улице 50-летия Магнитки, который должен один мил-



лион шестьсот тысяч рублей – девяносто процентов жильцов в долгах за ЖКУ. Практически каждый сколько-нибудь должен. В доме живут переселенцы из ветхих и аварийных домов. Получается, что людям дали хорошие квартиры, а они не исполняют обязанности собственников.

Капитальный ремонт

Изначально программа капремонта затевалась правильно: все дома, прежде чем перейти к региональному оператору, должны были пройти через все виды работ и сданы уже «под ключ». На деле получилось, как получилось.

– В прошлом году стали протекать крыши после аномальной зимы, – вспомнил Андрей Морев. – Людей заливают. Жильцы требуют ремонта с нас. УК же на себя взять это не может, даже если бы деньги были, – это будет нецелевое использование средств. Подаём заявку региональному оператору. Пока до дела дойдёт, можем только латать дыры, поскольку обязаны обеспечить безопасность и нормальную жизнедеятельность здания. Бордюр на крыше разрушился – нельзя ждать, пока он упадёт вниз и пришибёт кого-то! Есть виды работ, требующие незамедлительного исполнения. Но точечный, частичный ремонт – тоже не всегда вариант.

Как сейчас решается проблема? Сломался лифт. Управляющая ком-

пания подаёт заявку региональному оператору. В конце года её рассмотрят при составлении плана на следующий год. Но люди же не могут месяцами жить без лифта. Другой законный вариант действий: нужная деталь покупается из средств, собранных по статье «жилищная услуга». Затем жильцы должны эти деньги возместить. И только когда люди заплатили, УК отправляет документы региональному оператору, который, в свою очередь, возмещает затраты жильцам – путём уменьшения платы. Но прекрасно известно, что далеко не все платят за капитальный ремонт. Получается замкнутый круг.

– Система работы регионального оператора очень тяжеловесна, – таково мнение юриста, специалиста в области ЖКХ Юлии Григорьевой. – Это неправильно, что жильцы сначала платят взносы оператору, потом дополнительно через УК – за установку, к примеру, счётчиков. Получается, что длительное время идёт двойная оплата, а возврат по времени оттягивается. Но эту схему можно упростить. Законодательно надо прописать, чтобы это подводилось решением собрания собственников. Проголосовать, приложить предписание жилищной инспекции, чтобы региональный оператор или провёл сам ремонт, или деньги выделил на это. Кроме того, на законодательном уровне необходимо обозначить, какие виды работ являются первоочередными, на которые можно отправить все имеющиеся средства. Это необходимо, чтобы обеспечить надлежащие условия проживания жильцов. Кроме того, необходимо узаконить понятие прямых расчётов, при которых недоимки не ложились бы тяжким бременем на управляющие компании. Не должна ресурсоснабжающая организация подавать за недоимки в суд на УК, если будет доказано, что недосбор за оказанную услугу образовался из-за неплатежей жителей.

Все эти вопросы коммунальщики направляем представителю Магнитки в Государственной думе Виталию Бахметьеву и надеемся, что он примет их во внимание и донесёт до депутатского корпуса страны, поскольку разрешить их можно только на федеральном уровне.

Ольга Балабанова

