

Долги за ЖКУ

Платёжная дисциплина

По данным Росстата, задолженность жителей России за жилищно-коммунальные услуги в первом квартале 2021 года выросла до 1,33 триллиона рублей.

Половина из этих долгов приходится на долю граждан, остальное не заплатили промышленные предприятия и бюджетные организации. Среди причин роста задолженности эксперты называют снижение доходов россиян в пандемию и холодную зиму 2020–2021 года, из-за чего повысилась плата за тепловую энергию. При этом, по данным Минстроя РФ, по итогам 2020 года платёжная дисциплина была на уровне 94,7 процента, а в 2019-м – 96 процентов.

Приборы учёта

Энергопотребление

По данным Минэнерго РФ, количество умных счётчиков электроэнергии, которые поставщики ресурса установят в домах до конца года, составит более четырёх миллионов.

По плану за первое полугодие 2020 года ресурсоснабжающие организации должны были смонтировать до 2,5 миллиона таких приборов учёта, но из-за ограничений в пандемию этот показатель не был достигнут. В этом году оснащение домов умными счётчиками электроэнергии идёт интенсивнее, но во многих регионах органы власти отклонили составленные ресурсниками инвестиционные программы по замене приборов учёта.

Конкурс

Определить лучшие компании

НП «ЖКХ Контроль» начал приём заявок на конкурс «Супердомоуправ-2021».

Для участия в нём представитель управляющей организации или совета дома, жители многоквартирных домов могут направить жюри информацию, фотографии или статью из средства массовой информации с рассказом о достижениях управляющей организации. При этом организаторы будут проверять репутацию каждого кандидата на конкурс, в том числе наличие претензий к работе домоуправления со стороны жителей и органов жилищного надзора. Подобный конкурс уже проходил в 2018 году, успешные компании поделились советами и практиками по управлению домами.

Ответственность



© Дмитрий Рухмалёв

Шум в квартирах

Законодатели разрабатывают изменения в Жилищный кодекс, чтобы регламентировать поведение гостей и арендаторов жилых домов.

Такие меры дадут управляющим компаниям и жителям многоквартирного дома дополнительные рычаги для воздействия на владельцев квартир, которые они сдают в аренду. Именно собственник помещения будет нести ответственность, если его гости или арендатор нарушают права соседей, шумят, делают ремонт в непопозволенное время или вредят общему имуществу.

Капремонт

Собираемость взносов

Заместитель главы Минстроя РФ Максим Егоров считает, что проблема собираемости взносов на капремонт остаётся актуальной.

Чиновник отметил, что министерство решает этот вопрос и подготовило проект поправок в Жилищный кодекс. Срок выполнения работ по капремонту будет определяться учётом фактического состояния элементов многоквартирного дома и результатов технических обследований. Максим Егоров также рекомендовал властям регионов проводить разъяснительную работу с жителями домов при повышении платы за капремонт: объяснить, почему размеры взносов растут и показывать результаты, которых удаётся достигнуть по реализуемым программам.

Тонкости законодательства

Если планы не совпадают

Перепланировка в квартире многоэтажного дома – дело тонкое, при неправильном подходе оно может стать уголовным



© Андрей Серебряков

Жители квартиры одного из домов в Санкт-Петербурге провели перепланировку, из-за которой у соседки снизу стало разрушаться помещение. Следственный комитет завёл уголовное дело по статье «Нарушение правил безопасности при ведении строительных работ».

Жилец не мудрствовал лукаво, не сносил часть стены и не вырубал арку в несущей конструкции: полностью демонтировал помещение и провёл его перепланировку. Из-за этого у соседки снизу, жительницы блокадного Ленинграда, начала разрушаться квартира. Проверка зафиксировала серьёзные повреждения: появились трещины по периметру помещения, обрушилась штукатурка, отслоились перегородки, пришли в негодность потолки и перекрытия. Ущерб составил 1,205 миллиона рублей. Потерпевшая обратилась в суд и выиграла дело. Суд обязал соседей сверху выплатить деньги и привести свою квартиру в первоначальное состояние. Нарушители проигнорировали су-

дебное решение, поэтому вмешался Следственный комитет. После того, как ведомство возбудило уголовное дело, жители квартиры начали ремонт. Права соседки полностью восстановлены. А расследование уголовного дела продолжается. Обычно уголовные дела по статье «Нарушение правил безопасности при ведении строительных работ» не заводят на физических лиц, которые провели перепланировку в квартире. Такие споры рассматриваются в гражданском судопроизводстве. В Санкт-Петербурге это первый случай, поэтому дело стало резонансным.

Другой случай. Жители квартиры на первом этаже пристраивают балкон. Соседке сверху это не понравилось, и она подала в суд. Суд решил дело в её пользу и постановил снести незаконную конструкцию, но в это время квартиру на первом этаже продали. Новый владелец не захотел отвечать по обязательствам прежней хозяйки. Тем не менее городской суд заменил ответчика на нового правопреемника. Таким образом, балкон должен был снести новый собственник квартиры. Судебные тяжбы шли долго,

дошли до Верховного суда. Но пристройку таки пришлось снести. Единственное, на что мог рассчитывать нынешний хозяин – подать иск на предыдущего собственника, чтобы возместить затраты. Так же обстоит дело с любыми перепланировками в квартире. Вы можете снести стену, расширить дверной проём, объединить ванну и туалет, организовать тёплые полы в коридоре. Но потом по закону всё несогласованное нужно вернуть в прежний вид. Это сделает владелец жилья, и то, что он купил жильё уже в таком состоянии, не будет оправданием.

Перепланировка помещений многоквартирного дома может угрожать безопасности всех его жителей

Даже выданное жилищной инспекцией разрешение – не повод прекращать борьбу с любителями сделать всё по своему. На что только не идут жители, чтобы увеличить площадь квартиры. Например, ограждают часть чердака или технического этажа, пристраивают лестницу и делают квартиру двухуровневой. В подобных случаях важно всё сделать по закону, чтобы не только соблюсти формальности, но и обеспечить безопасность. Необходимо оценить, приведёт ли реконструкция к уменьшению общего имущества многоквартирного дома. Если повлечёт – предупредить всех остальных собственников об уменьшении общего имущества дома и получить их согласие. Согласие собственников выдаётся или единогласно на общем собрании со стопроцентной явкой, или всеми участниками собрания с получением письменного согласия от собственников, кто не смог принять участие в нём. Управляющие организации и лица, оказывающие услуги и выполняющие работы при непосредственном управлении домом, несут ответственность за надлежащее содержание общего имущества многоквартирного дома и также будут отвечать перед законом в случае, если дело дойдёт до суда.

Это интересно

«Прожорливые» приборы

Эксперты назвали самых неэкономных помощников жителей – это приборы, потребляющие максимум электроэнергии.

Основной объём потребления электроэнергии в квартирах и домах россиян чаще всего приходится на холодильник и климатическую технику – кондиционеры и обогреватели, считает заместитель руководителя направления «Климат и зелёная энергетика» Центра стратегических разработок Олег Колобов.

Правильное использование бытовой техники, по словам экспертов, поможет снизить расходы. Следует правильно подбирать посуду для приготовления пищи под размер конфорок электроплиты, программы стирки и объём загрузки стиральной машины, а также размещать холодильник вдали от источников тепла. Для граждан, которые пользуются газовыми плитами и централизованным тепло- и водоснабжением, значимую роль в электропотреблении могут играть стиральные машины, утюги, телевизоры и компьютеры. Такую технику, по словам Олега Колобова, нужно покупать с высоким классом энергоэффективности – не ниже А.

В целом объём и структура электропотребления домохозяйств зависят от разных факторов. Среди них эксперт выделил в первую очередь образ жизни, тип жилья и климатические условия местности. Основной объём потребления работающих граждан обычно приходится на утреннее и вечернее время, а также на выходные дни. Объём электропотребления неработающих граждан, как и граждан, которые работают на дому, выше, но он более равномерно распределён во времени.

На освещение приходится пять–десять процентов потребляемой электроэнергии, однако расходы во многом определяются классом энергоэффективности используемых осветительных приборов. Наиболее эффективной мерой сокращения расходов в данном случае станет замена ламп накаливания на более долговечные и энергоэффективные люминесцентные и светодиодные лампы.

Модернизация

Отказ от открытых систем

С 1 января 2022 года по всей России в МКД открытые системы теплоснабжения должны быть заменены закрытыми.

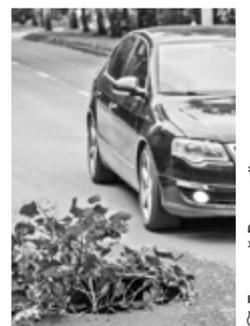
Дума Томской области предложила законопроект, которым срок такого перехода переносится с 2022 на 2027 год. Авторы документа пояснили, что в некоторых регионах сложно провести такую работу, поскольку переход с открытых на закрытые системы теплоснабжения требует значительных финансовых затрат. Чтобы поэтапно провести необходимые мероприятия, томские депутаты предлагают передвинуть крайний срок перехода на закрытые системы на 2027 год.

Акцент

Кража канализационных люков

Депутаты Госдумы РФ предлагают привлечь к уголовной ответственности виновных в краже люков.

Иногда такие действия приводят к человеческим жертвам: в Самаре в канализационном колодце без люка нашли тела двух погибших людей. Сейчас хищение элементов централизованных систем водоснабжения и водоотведения, в том числе люков, трактуется как мелкое хищение. Законодатели предлагают дополнить статью, предусматривающую штраф в сто тысяч рублей, ответственностью вплоть до лишения свободы на срок до шести лет.



© Евгений Рухмалёв