

Исследование

О чём болит голова собственника

Национальный центр «ЖКХ Контроль» определил, что больше всего волнует жителей в сфере жилищно-коммунального хозяйства



Невероятно, но факт: эксперты пришли к выводу, что для россиян содержание домов стало важнее качества коммунальных услуг. Это показал рейтинг, составленный на основе обращений за первое полугодие 2022 года.

Всего за полгода на горячие линии региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ и в приёмную общероссийского центра «ЖКХ Контроль» поступило больше 14 тысяч обращений.

Больше всего россиян беспокоит неудовлетворительное состояние, то есть содержание и ремонт домов, начисление платы за жилищно-коммунальные услуги и управление домом. При этом резко снизилось число претензий к качеству коммунальных услуг – за год их стало меньше на треть. Аналитики связывают такие изменения с последствиями периода пандемии и введением моратория на проверки управляющих организаций, замену предписаний предостережениями. Собственники же деньги за услуги дисциплинированно вносят, а вот недобросовестные управляющие компании позволяют себе уклоняться от исполнения договора.

Исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Сергей Сохранов отметил: если в 2018 году претензии собственников к качеству содержания общего имущества составляли 13 процентов от всех обращений, то теперь они увеличились до 16 процентов.

Примерно на одном уровне в первом полугодии 2022 года держатся, и даже немного снизились, вопросы, связанные с начислением платы за ЖКУ, – 14,7 процента. При этом резко, на 17 процентов, за этот период увеличилось количество обращений по вопросам управления многоквартирными домами.

Непреодолимым для собственников остаётся вопрос работы аварийно-диспетчерских служб

Несмотря на то, что их работа основана на лицензионном требовании, отсутствует культура общения с жителями, не ведутся журналы учёта заявок и не исполняются сроки ответа на звонок потребителя и исполнения заявок.

Неактуальной становится тема качества предоставляемых коммунальных услуг. Это связано с исполнением региональных программ капитального

ремонта, переводом жителей на альтернативные источники получения тепловой энергии, модернизацией коммунальной инфраструктуры, в том числе в рамках федеральных и региональных инвестиционных программ.

Значительно снизилось и количество обращений по теме капремонта. При этом падает интерес собственников к вопросам проведения энергоэффективного капитального ремонта, – скорее всего, из-за снижения благосостояния и нежелания горожан нести дополнительные траты.

Резкий скачок, на 21 процент, отмечен в вопросах благоустройства придомовых территорий. С одной стороны, считают специалисты, управляющие организации не торопятся исполнять минимальный перечень работ и услуг по содержанию земельного участка, с другой стороны – собственники не готовы нести затраты и приобретать новые элементы благоустройства.

Ещё одной темой, по которой отмечают прирост числа обращений, стало проведение общих собраний собственников. Одна из причин – непонимание порядка заочного голосования с использованием системы ГИС ЖКХ. Сложность проведения собраний в системе и дополнительная ответственность настораживают жителей и являются препятствием к её массовому использованию.

Капремонт

«Шубка» для фасада

Региональный оператор капитального ремонта в этом году осваивает новый вид работ – ремонт фасада с утеплением.

Возможность использовать такую технологию на внешних стенах здания многоквартирного дома проявилась благодаря изменению предельной стоимости проведения работ для челябинского региона. Генеральный директор регионального оператора выступил с такой инициативой, она была поддержана правительством Челябинской области и губернатором Алексеем Текслером.

Пока опыт осваивается на четырнадцать домах Челябинска, но заказать такой ремонт могут и жители домов Магнитогорска. Шесть из четырнадцати

домов уже в активной фазе проведения работ. Комплекс работ включает в себя не только утепление стен, но и замену подъездных деревянных оконных конструкций на пластиковые, ремонт входных групп, обрамление экранов.

Жители получают энергосбережение в период отопительного сезона, а стоимость такого жилья, как показывает практика, вырастает на пять–семь процентов. По сообщению руководителя фонда, для жителей, которые вносят плату за капремонт, финансовая нагрузка не увеличивается и размер минимального взноса не поменяется.

Для включения многоквартирного дома в программу утепления фасадов собственникам необходимо обратиться с заявкой в управляющую компанию, которая должна подготовить обоснование для утепления фасадов, в частности, провести его энергетическое обследование и оформить паспорт энергетической эффективности фасада. Затем управляющая организация должна обратиться в администрацию города с просьбой о включении многоквартирного дома, имеющего в паспорте энергоэффективности рекомендации об утеплении фасада, в соответствующую программу.

Если работы по капитальному ремонту фасада предусмотрены региональной программой в период 2022–2024 годов и администрацией муниципалитета они будут согласованы, жители должны провести общее собрание и принять решение о проведении капитального ремонта фасада с утеплением.

Если работы по капитальному ремонту фасада предусмотрены региональной программой в более позднем периоде, необходимо обратиться с заявлением о переносе сроков.

Цифровизация

Доплата за «мозги»?

Минстрой РФ предложил внести стоимость умных счётчиков в тарифы на коммунальные услуги.

Планируется увеличить расходы на установку умных приборов учёта тепло- и водоснабжения в тарифы, но ФАС России и эксперты отрасли выступили против таких изменений: это резко повысит стоимость коммунальных услуг, а также возложит дополнительные обязательства на потребителей, которые уже установили интеллектуальные системы учёта.

Минстрой РФ планирует провести масштабную цифровизацию строительной отрасли и ЖКХ. В рамках такой работы необходимо установить типовые системы управления снабжения ресурсами, умные датчики и системы контроля зданий. Эти меры должны снизить аварийность инфраструктуры ЖКХ и повысить срок её службы. На эти цели до 2030 года потребуется 393 миллиарда рублей, поэтому ведомство предлагает включить соответствующие затраты в тарифы на тепло- и водоснабжение. Проект постановления кабмина Минстрой РФ уже направил в профильные ведомства. В нём отмечается, что поправки в нормативы могут привести к росту общего платежа за коммунальные услуги выше инфляции и регионального предельного уровня. ФАС России отрицательно оценила эти изменения, ведь возможность учёта затрат на цифровизацию уже предусмотрена законодательством.

Эксперты уверены, что данная инициатива не учитывает интересы собственников. К тому же уже принят закон об установке таких приборов учёта электроэнергии, но выполнение этих требований постоянно откладывается.

Кошелёк

Сгоревший метр

Увеличен размер компенсации на ремонт жилья, повреждённого из-за чрезвычайных ситуаций.

Жителям, чьи дома пострадали в результате ЧС природного или техногенного характера, будет легче их отремонтировать или приобрести новое жильё. Теперь на восстановление одного квадратного метра будет выделяться не шесть, а семь тысяч рублей. Такие поправки вступят в силу в ближайшее время, после официального опубликования документа.

Напомним, ранее Президент РФ Владимир Путин подписал указ о мерах по сокращению площади лесных пожаров к 2030 году. По нему кабмину надлежит утвердить для субъектов РФ на ближайшие восемь лет целевые показатели ежегодного сокращения площади лесных пожаров на землях лесного фонда и методику расчёта таких показателей.

Помимо этого, в июне 2022 года в целях ликвидации в кратчайшие сроки последствий природных и техногенных пожаров в ряде регионов страховым организациям рекомендовано ускорить выплату денежных средств по договорам страхования, сократив перечень представляемых документов и упростив процедуры их представления.

Обязательства

Ставка ниже, штрафы те же

Снижение ключевой ставки не влияет на расчёт пени за неоплату жилищно-коммунальных услуг.

В очередной раз Центробанк РФ снизил ключевую ставку с 9,5 до 8 процентов годовых. При этом исполнители должны вести расчёт пеней и штрафов за неоплату текущих счетов за жилищно-коммунальные услуги по прежней ставке 9,5 процента.

Как полагают эксперты, к концу года ключевая ставка может опуститься до 6–6,5 процента. Крупнейшие банки планируют снизить проценты по кредитам и вкладам. При этом, как отмечают юристы, в сфере начисления пеней, штрафов и неустоек за неоплату ЖКУ ничего не меняется: постановлением правительства кабмин установил, что до 1 января 2023 расчёты с потребителями проводятся исходя из ключевой ставки Банка России, действовавшей на 27 февраля 2022 года, – 9,5 процента. Документ был принят для того, чтобы не допустить роста штрафных санкций за неоплату ЖКУ в связи с повышением ключевой ставки. Но ни пояснительная записка, ни само постановление ничего не говорят о случаях снижения ключевой ставки. И пока постановление, ограничившее период действия начисления пеней и штрафов на долги, не будет отменено, необходимо использовать прежнюю ставку. При этом исполнителям ЖКУ следует учитывать, что по постановлению правительства с 1 апреля на шесть месяцев введён мораторий на начисление пеней и штрафов на долги. Но этот запрет касается только той задолженности, которая образовалась до вступления постановления в силу.