

# ДОМ В ПЛЮСЕ

## Существует ли универсальный рецепт снижения общедомовых расходов?

Проблема коммунальных платежей воистину будет вечной. Новая волна возмущения россиян недавно прокатилась по стране и достигла президента, который грозно топнул ногой. Круги по воде пошли в обратную сторону, и, в свою очередь, губернаторы обещали разобраться с теми, кто повысил тарифы с начала года, когда они должны были остаться на уровне 2012-го. Не беремся отвечать за другие области и города, но скажем прямо: тарифы на ЖКУ в Волгодонске никто не трогал. Однако затраты на коммуналку у людей увеличились. Парадокс?

### От перемен до перемен

Для знающих людей, внимательно следящих за изменениями законодательства, в этом нет ничего удивительного. Выросли не тарифы, а расходы на общедомовые нужды (ОДН). И если с электричеством за несколько лет худо-бедно разобрались, то очередные счета-квитанции по холодной, горячей воде и отоплению продолжают приводить людей в ярость.

Именно теме расчетов за коммунальные услуги и, в частности, вопросу ОДН был посвящен круглый стол, состоявшийся в ДК «Октябрь». Инициаторами проведения встречи в таком формате стали члены Общественной палаты Волгодонска. В обсуждении приняли участие чиновники, депутаты Гордумы, управляющие компании, ресурсоснабжающие организации, общественники.

Даже для Волгодонска, пионера реформы ЖКХ, постоянные изменения в законодательстве – уже слишком. Как признал заместитель мэра Александр Милосердов, Жилищный кодекс претерпел 27 редакций. Начиная с 2011 года вышли в свет свыше 25 различных нормативных актов. Но особый резонанс вызвало последнее правительственное постановление, которое изменило привычный порядок начисления общедомовых расходов: не по показаниям индивидуальных счетчиков, а по квадратным метрам площади квартир.

И очередные перемены не за горами. Текущая «зимовка» – последняя, когда расчеты за отопление делаются по системе «одной двенадцатой» (то есть тепло мы оплачиваем равными долями в течение всего года). Со следующего сезона платить будем исключительно по факту с октября по апрель. Конечно, хорошо, когда летом в графе «отопление» будет стоять прочерк, зато расходы на кошелек зимой и осенью вырастут, почитай, в два раза. А ведь еще предстоят обязательные платежи на капитальный ремонт дома также с квадратного метра!

### Никто не банкрот

И без того горячую коммунальную тему в Волгодонске изрядно

подогрели начавшийся было процесс массового перехода домов в непосредственное управление и слухи о предстоящем банкротстве управляющих компаний. Александр Козоброд, председатель союза управляющих и обслуживающих организаций Волгодонска, на круглом столе сообщил: никто заявлять о несостоятельности не собирается.

**- Все компании работают в штатном режиме, нет никаких предпосылок к банкротству,** - сказал Козоброд. **- Сами ресурсоснабжающие организации (основные кредиторы управляющих компаний) не видят нас в качестве банкротов. УК Волгодонска готовы к весенне-летнему сезону, проводят ремонт лифтов, налаживают тесное сотрудничество с советами домов. Более того, совместно с РСО разрабатываются планы работы на несколько лет вперед.**

Слухи возникли не на пустом месте. В прошлом году управляющие компании были вынуждены провести так называемую корректировку платежей за горячую воду жителям квартир с индивидуальными счетчиками, но еще не имеющим общедомового узла учета тепла. В конечном итоге было решено собственников не трогать: кто не заплатил – не выставлять долг, кто уже заплатил – получил перерасчет. По словам Александра Козоброда, управляющие организации Волгодонска и ООО «ЛУКОЙЛ-ТТК» в результате переведенных переговоров приняли совместное решение об отмене указанных доначислений, и энергетики не будут предъявлять 41 миллион к УК в качестве долга. Его слова подтвердила представитель «ЛУКОЙЛ» Виктория Муштенко. Она сообщила, что проделана большая работа по разрешению патовой ситуации с учетом интересов жителей города, поставщиков ресурсов и управляющих компаний. Данный вопрос энергетикам предстоит урегулировать в арбитражном суде, куда они обратились с исковым заявлением против Региональной службы по тарифам.

**- Самое главное на сегодняшний день свершилось - долг в 41 миллион рублей больше не висит над жителя-**



**ми дамокловым мечом,** - добавил Козоброд. **- Сейчас перед нами стоит другая цель - планомерное уменьшение общедомовых расходов жителей и построение безопасной и стабильной работы в системе ЖКХ.**

### 400 кубов кипятка

Начальник отдела по работе с ресурсоснабжающими и управляющими организациями департамента ЖКХ Елена Нигай в своем докладе назвала основные причины, влияющие на рост ОДН. Отсутствие индивидуальных приборов учета, несвоевременная и недостоверная передача показаний, несоответствие фактическому проживанию в квартирах (например, зарегистрирован один, живут пятеро), воровство, манипуляции со счетчиками и т.п.

Все эти «факторы риска» давно знакомы и перечисляются каждый раз, когда речь заходит об общедомовых расходах. Действительно, в случае с электроэнергией комплекс предпринятых мер дал ощутимый результат. После того, как управляющие компании провели ревизию и ремонт электропроводки, в

подъездах установили энергосберегающие лампы, датчики движения, выключатели на лестничных площадках, а в квартирах поменяли старые счетчики на приборы более высокого класса точности, ОДН стали уменьшаться. Но с холодной водой, а тем более, с горячей ситуация совсем другая.

Наглядный пример привел председатель совета МКД дома по улице Энтузиастов, 22 Александр Богун. Подсчитано: за ноябрь общедомовые расходы по горячей воде составили 340 кубометров, за декабрь – 380.

**- На что, скажите пожалуйста, дом мог израсходовать почти 400 кубов кипятка в месяц? - возмущался Богун. - Это уже не объяснишь тотальным воровством и враньем собственников при передаче показаний.**

### «Волшебной формулы» нет

Самое смешное, когда всех жителей закон обязывал спешно устанавливать счетчики (как индивидуальные, так и общедомовые), то цель была экономить. А получилось с точностью до наоборот – расходы выросли. Председатель ассоциации ТСЖ Волгодонска Борис Меренков давно предупреждал об этом: приборы учета сами по себе не экономят ни воду, ни свет, они всего лишь показывают реальное потребление. Можно, конечно, слюнуть с показаниями индивидуального счетчика, но с общедомо-

вым не поспоришь – на свет вылезает все протечки по стояку, в каждом бачке и многое другое.

По мнению Алексея Брежнева, заместителя председателя комиссии по ЖКХ городской Думы, «волшебной формулы» для минимизации общедомовых расходов не существует.

**- Просто всем жителям необходимо уйти от позиции: «Мы за это платить не будем, потому что не понимаем, за что платим»,** - отметил Брежнев. **- Нужно обязательно понизить, и там, где налажен цивилизованный диалог между собственниками и управляющей компанией, ОДН действительно уменьшаются. Есть дома, в которых сами жители регулируют температуру в системе центрального отопления в зависимости от погоды за окном, проверяют, нет ли утечек по квартирам, тщательно следят за своевременностью передачи показаний. Это уже выстраданные временем методы, которым нужно следовать – ничего нового и сверхъестественного мы не придумаем. Другое дело, что имеются проблемы, которые действительно требуют кардинального решения. Например, вопрос отсутствия нормальной циркуляции в домах старого города. Экономить здесь не получится в принципе, поскольку из горячего крана течет холодная вода, пока не нагреется, а общедомовой счетчик будет крутиться и крутиться. Решение вопроса стоит десятки миллионов, и перекладывать на жителей эти расходы считаем неправильным. На депутатской комиссии мы уже не раз рассматривали данную проблему. И будем настаивать, чтобы город максимально помог собственникам.**

Круглый стол завершился созданием рабочей группы по выработке трехстороннего соглашения, которое должны подписать представители власти, бизнеса и общественности. В нем будет перечислен основной комплекс мероприятий, направленный на снижение общедомовых расходов. Станут ли они универсальным рецептом? Вряд ли, если каждая многоэтажка по-прежнему будет надеяться на то, что придет некий дядя сверху, и ОДН одним махом уменьшатся. Увы, сегодня жить без общедомовых расходов возможно только в одном случае – в частном домовладении...

Елена СОТНИКОВА.

### ЕСТЬ МНЕНИЕ

## Все в ваших руках

**Борис МЕРЕНКОВ, председатель ассоциации ТСЖ Волгодонска:**

«Анализ причин роста ОДН выявил несколько дополнительных факторов. Воровство, протечки – это понятно. А вот нормативщиков, которых принято винить в увеличении общедомовых расходов, я думаю, из списка можно исключить. Напротив, нормативы потребления коммунальных ресурсов сегодня настолько высокие, что те жители, кто не имеет приборов учета, своим нормативом в какой-то части даже перекрывают дополнительные расходы дома.

Серьезно влияет на ОДН сама система съема показаний. Как правило, передавая данные индивидуальных счетчиков, многие собственники округляют их в меньшую сторону. Десять человек округлили по 0,5 куба, еще десять вообще приврали, солидно уменьшив показания, вот и вышло в результате 20-30 «внезапных» кубометров общедомовых расходов.

Нельзя упускать и погрешность приборов учета, которые они, конечно же, имеют. Допустимая погрешность: плюс-минус два процента. И теперь представьте себе, что в многоквартирном доме счетчик прокачивает 10 тысяч кубометров воды в месяц. Два процента в плюсе – дополнительные 150 кубов, которые по формуле будут разбросаны на всех жителей в зависимости от квадратуры квартир. Как быть? В первую очередь, проверить общедомовой прибор. Причем ночью, когда все спят и вода не расходует. Если, например, в это время в дом зашло 300 кубометров воды, а вышло 100, погрешность налицо.

Также нас не устраивает, что расчетный период с «ЛУКОЙЛ» - 30-31 число каждого месяца, а передача показаний жителей заканчивается 25-м. Таким образом, остаются пять дней, когда показания приборов учета остается только прогнозировать. Невольно приходится писать от фонаря потребление до конца месяца, а потом получать перерасчет. На мой взгляд, расчеты должны проводиться с 25 по 25 число, и тогда не будет никаких споров и непонимания.

Я согласен, что проблема нарушенной циркуляции серьезно влияет на рост ОДН. Но, кроме того, установка ограничительных устройств на системы подачи горячей воды и отопления ведет к перераспределению теплоэнергии по внутридомовой системе. При этом разница между температурой на входе в дом и «обраткой» может быть существенной, а ведь она является одним из ключевых показателей для расчета общедомовых расходов. В результате собственники зачастую получают расклеванный полотенцесушитель летом и едва теплую воду из «красного крана» зимой. Мы предлагаем отказаться от таких ограничительных устройств, поскольку они не экономят ресурсы, но, напротив, только увеличивают ОДН.

В целом же хочу подчеркнуть, что реальной экономии можно добиться в том случае, когда с помощью приборов учета собственники научатся доводить свои расходы до оптимального уровня, регулируя внутридомовые системы. Это требует большого труда, но результат того стоит. Мы в 10-этажном пятиподъездном доме ТСЖ «Надежда» в прошлом году сумели сэкономить почти миллион рублей расходов на отопление. Так что все в ваших руках».

### В ТЕМУ

## В области проведут аудит ЖКХ

Губернатор Дона во время расширенного оперативного совещания поручил областным рабочим группам комиссии по проведению аудита сферы ЖКХ безотлагательно разобраться во всех случаях повышения тарифов, о которых сообщат жители Ростовской области.

Василий Голубев заявил, что на Интернет-сайте областного правительства будет организована работа специального сервиса, которая позволит жителям Ростовской области оперативно сообщать о случаях роста тарифов. Тщательно проверять каждый выявившийся факт роста платежей должны будут рабочие группы областных комиссий: по проведению аудита тарифообразования и нормативов потребления коммунальных услуг, а также по проведению аудита платежей граждан за ЖКУ.

Напомним, эти комиссии работают в Ростовской области с 2011 года. Возглавляют их, соответственно, заместитель губернатора - министр промышленности и энергетики области Александр Гребенчиков и заместитель губернатора Сергей Трифонов. Губернатор потребовал, чтобы на сайте обязательно отображались результаты рассмотрения обращений, а по окончании всех проверок был размещен список недобросовестных управляющих компаний и организаций коммунального комплекса, необоснованно повысивших тарифы.