

Ягодки жилищной реформы

Порядок и учёт – прежде всего

Городская власть продолжает информирование населения в вопросах сферы ЖКХ. Очередная встреча, состоявшаяся в лекционном зале администрации, была посвящена премудростям начисления платы за отопление и горячее водоснабжение, а также новой теме, которую всем нам вскоре предстоит освоить, - формированию фонда капитального ремонта многоквартирных жилых домов.

ГОРЯЧАЯ ТЕМА

В самом начале Ю.А. Морев, глава Лучегорского городского поселения, пояснил, что встреча проводится с целью информирования собственников жилья, поиска решений на проблемные вопросы и выработки рекомендаций. Озвучив пометку, Юрий Александрович пригласил А.А. Кистеневу, начальника отделения «Теплосбыт», популярно разъяснить собравшимся порядок начисления платы за услуги теплоснабжения и горячего водоснабжения.

На основании действующего постановления краевого департамента по тарифам от 30 августа 2012 года, расчет размера платы за отопление производится в соответствии с Правилами, утверждёнными правительством. При этом используются нормативы потребления тепловой энергии на отопление, действовавшие на 30 июня 2012 года.

- Там, где установлены ОПУ, показания по теплоснабжению накапливаются ежемесячно. В конце года показания сравниваются с потреблением всего дома по нормативу и по приборам учета. Исходя из результатов, либо происходит доначисление, либо делается перерасчет. Главное, чтобы прибор учета работал без сбоя, иначе начисления начинаются заново после ремонта ОПУ и ввода его в эксплуатацию, - пояснил А.А. Кистенев, еще раз подчеркнув, что прибор должен без сбоя поработать год.

Каждый дом несет свою тепловую нагрузку. Съём показаний обязаны производить представители собственников жилых помещений совместно с обслуживающей организацией. Правда, не всегда удается избежать просчетов. Как это недавно произошло в жилых домах, обслуживаемых ТСЖ «Союз», где конечный результат потребления был рассчитан неверно и начисления оказались завышенными.

- Мы долго разбирались и пришли к выводу, что это была наша ошибка. Вскоре по домам ТСЖ был сделан перерасчет. Отмечу, что методики перерасчета нигде нет, - добавил Александр Анатольевич.

А КТО ЗАПЛАТИТ ЗА ТОГО ПАРНЯ?

Ю.А. Морев попросил начальника отделения «Теплосбыт» дать ответ на актуальный вопрос, касающийся нежилых помещений многоквартирных домов, которые сдаются в аренду. Исключается ли потребленный арендаторами объем ресурса из общего потребления домом? Как происходит расчет по данным помещениям? Во всем, уверен глава городского поселения, должен быть порядок и учет, в частности, на арендованные квадратные метры необходимо составить паспорт, что поможет более точно рассчитать потребленную арендаторами жилищно-коммунальную услугу. Жилищным компаниям необходимо проводить работу в данном направлении, чтобы жителям не пришлось платить за себя и за того парня.

- В каждом нежилом помещении установлен свой прибор учета. Собственники могут получить расчет потребленного ресурса в таких помещениях. Для этого достаточно обратиться к нам письменно, - пояснил А.А. Кистенев.

Г.М. Позяева, представитель собственников дома № 11 второго микрорайона, озвучила проблемы арендаторов и жильцов с другой стороны. В доме половина подвального помещения находится в аренде. Через весь подвал проходит магистральный трубопровод, и жители оплачивают отделению «Теплосбыт» за тепловую энергию всего дома. Но, недоумевает Галина Михай-

ловна, если оплата идет за всё общее тепло, имеет ли право организация взимать дополнительную плату с арендатора, который обогревается за счет транзитных сетей. У А.А. Кистеневы на это свое мнение: тепло используется по своему прямому назначению, а значит, за него надо платить. С этим уже не может согласиться Г.М. Позяева. В завязавшемся споре сошлись на том, что представитель собственников направит на имя начальника отделения письменный запрос для предоставления пояснений.

ПОСТАВИЛ СЧЁТЧИК – ПЛАТИ ПО НОРМАТИВУ?

Е.В. Катеринич попросила пояснить, каким нормативным документом пользуется «Теплосбыт» для расчета тепловой энергии. По словам Екатерины Владимировны, данная процедура должна проходить на основании не регионального, а федерального документа, где прописано, что расчет происходит по приборам учета. Тогда как «Теплосбыт» пользуется постановлениями департамента по тарифам Приморского края при расчете за отопление и постановлением Правительства РФ, рассчитывая горячее водоснабжение по нормативу.

В продолжение начатого разговора Е.В. Катеринич, ссылаясь на постановление департамента по тарифам от 15 февраля 2013 года, отметила, что в домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, в марте должен был сделан перерасчет, исходя из показаний по ОПУ, но его не было. Правда, желаемого ответа на данный вопрос выступающая не получила. По словам начальника отделения «Теплосбыт», 27 марта вышло новое постановление департамента, отменяющее прежние нормативные акты.

- Я прошу предоставить письменный ответ на мой вопрос. Получается, что собственники, которых убеждали за свои кровные поставить ОПУ, выполнили все условия, провели опять же за собственные средства капитальные ремонты систем отопления в целях экономии ресурса. А на деле оказывается, что нам начисляют потребление по нормативу. Почему люди и управляющие компании остались крайними? Есть закон, который гласит обратное, и его надо соблюдать, - подытожила развернувшуюся дискуссию Екатерина Владимировна.

С мнением Екатерины Владимировны, много лет проработавшей государственным жилищным инспектором, согласна и С.П. Шарихина, представитель общественной организации «ОКО». Светлана Потаповна акцентировала внимание собравшихся на проблеме работы счетчиков.

- Хочется примером из жизни проиллюстрировать, как долго работают приборы учета. Всего за несколько месяцев ОПУ выходят из эксплуатации, так как успевают засориться. После вскрытия в приборах обнаруживается скопление грязи и слизи. Проблема в том, что они установлены без проектных решений, проверок. На них отсутствуют фильтры, грязеотстойники. Получается, что мы регулярно вынуждены ремонтировать за свои средства, а в это время нам плата будет начисляться по нормативу. Я считаю, это не правильно, - отметила она.

Но дело в том, что вопросы установки приборов в жилых домах являются прерогативой собственников. Они же, призвав на помощь ресурсоснабжающую организацию, должны и вводить ПУ в коммерческий учет. Как пояснил Ю.А. Морев, управляющие компании заключили договоры с ООО «Хит-Энергетика» на установку счетчиков. Если возникают претензии к качеству установки, люди вправе адресовать ее в организацию, которая установила ПУ.

КАЧЕСТВО ПОД ВОПРОСОМ

Вообще, на фоне постоянно увеличивающихся требований к сфере ЖКХ, выполнение которых основным бременем ложится на жильцов, можно все же отметить некоторые положительные тенденции. Люди волей-неволей все больше погружаются в премудрости этой хитрой науки под названием жилищно-коммунальное хозяйство. Приходится изучать все заковыристые нюансы, разбирать законодательные акты, отслеживать последние нововведения – в общем, держать руку на пульсе. А иначе никак. Вроде бы пережили первую волну тотального оприобривания наших жилищ, начали привыкать к принципам ресурсосбережения. Теперь же самых активных и продвинутых собственников интересует вопрос, насколько технически грамотно установлены приборы учета, каково их качество. Всегда на повестке дня и тема качественной подачи коммунальной услуги, в данном случае горячей воды и отопления.

- У нас нет отдельной магистрали подачи горячей воды. Мы ее берем из системы центрального отопления. А она поступает в наши дома с заниженной температурой, поэтому перед использованием приходится сливать воду по несколько минут. Мне непонятно, почему «Теплосбыт» не хочет брать в эксплуатацию индивидуальные приборы учета с термостатом, которые начинают отсчет при температуре, соответствующей нормативу. Почему в европейской части страны такие приборы, кстати, российского производства, функционируют, а у нас их нет, - выразила недоумение Г.М. Позяева.

На это А.А. Кистенев пояснил, что если данное расчетное средство зарегистрировано в государственном реестре приборов измерений, то «Теплосбыт» обязан принять его в эксплуатацию. Представители других многоквартирных домов рассказали о своих проблемах, связанных с большим ОДН, расчетом температур подачи теплоносителя, правильности начислений и др.

- Вопрос, касающийся начислений за отопление и ГВС, возникал неоднократно. Возможно, все же стоит подумать о проведении экспертной проверки законного соблюдения всех установленных режимов. Если прописано, что температура воды должна быть 60°C, то и нужно подавать ее такой потребителю. А для этого необходимо принять технически грамотные решения, - выразил мнение Ю.А. Морев.

В обязанности отделения «Теплосбыт» входит проведение расчетов по полученным показателям. Организация не отвечает ни за состояние общих и уж тем более индивидуальных приборов учета, ни за потери, выливающиеся в прямом и переносном смысле в ОДН, ни за качество подаваемого ресурса. По сути, основная нагрузка лежит на плечах собственников. Именно мы с вами должны следить за состоянием счетчиков, нашей общедомовой ответственности, а в случае неудовлетворительных начислений разбираться в причинах. «Теплосбыт», кстати, не препятствует в этом деле, готов показать данные и разъяснить механизмы расчетов.

ГОСУДАРСТВЕННЫЕ РЕФОРМЫ ЗА СВОЙ СЧЁТ

Но отопление и горячее водоснабжение не единственное направление, где нам нужно повышать свою компетентность. Судя из доклада М.Д. Дубовицкой, ведущего специалиста отдела ЖКХ городского поселения, государство хочет сделать нас специалистами еще и в капитальных ремонтах, а вернее, в формировании денежных фондов на их проведение. Как пояснила Мария Дмитриевна, в конце прошлого года в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, в т.ч. появился новый раздел об организации капитального ремонта общего имущества в МКД. Согласно новшества коммунальные

услуги вскоре пополнятся строчкой об обязательном взносе, который будет направлен на формирование фонда капремонта многоквартирных домов.

- Всем субъектам РФ даны полномочия по определению минимальной стоимости взноса, порядка проведения мониторинга состояния домов, создания регионального оператора, на счете которого будут аккумулироваться средства, а также порядка представления господдержки, - пояснила М.Д. Дубовицкая. - Данная региональная программа рассчитана до 2037 года. В перечень работ входит ремонт домовых инженерных систем, крыш, в том числе переустройство и устройство выводов на кровлю, подвальных помещений, замена и ремонт лифтового оборудования, утепление и ремонт фасадов, фундамента, установка ОПУ и пультов управления.

Предлагается два способа формирования фонда капитального ремонта. Первый - накопление денежных средств на счете регионального оператора, который уже успели окрестить котловым методом. Общественные финансы будут поочередно направляться на ремонт всех домов. Второй способ подразумевает накопление на спецсчете, принадлежащем конкретному многоквартирному дому. Соответственно, поступившие деньги будут тратиться только на нужды данного МКД. Открыть такой счет имеют право либо ТСЖ, либо эту функцию на себя возьмет все тот же региональный оператор. Скорее всего, последний вариант подходит тем, кто недавно «откапиталил» свои дома, и пока не нуждается в экстренных мерах. Выбор, как говорится, за собственниками. За муниципальное жилье взносы будет вносить администрация городского поселения. Ориентировочно оплачивать свои будущие ремонты мы начнем уже с 2014 года. Сейчас же люди могут подумать и определить способ формирования фонда.

Нельзя сказать, что данное нововведение обрадовало присутствующих. Кому понравится платить за чей-то капитальный ремонт и ждать своей очереди. К тому же неизвестно, кто выступит гарантом наших средств. Не обернется ли эта идея очередным обманом.

- В случае роста инфляции государство не регламентирует, что будет с нашими деньгами. Кроме того, программа не предусматривает дома, которые через несколько лет будут признаны ветхими. Если они пойдут под снос, а жителей расселят, то деньги так и останутся у оператора и никуда перераспределяться не будут. Мы должны выйти к законодателям с инициативой, чтобы в этой части были внесены поправки, - предложила С.П. Шарихина.

Громко прозвучало и другое мнение: необходимо высказать свою гражданскую позицию и отказаться от новых правил. Сколько можно продвигать реформирование ЖКХ за счет людей? К тому же государство само не выполняло свои обязательства по приведению в порядок жилого фонда, когда передавало его в собственность людям. Теперь по новым поправкам эти заботы перекалдываются на наши плечи. Поступило предложение обратиться к Губернатору и в Правительство с требованиями отменить нововведения, а также продлить программу капитальных ремонтов МКД в рамках реализации 185-го Федерального закона. Заодно связаться с другими муниципальными образованиями и узнать, как у них решается этот вопрос. Правда, не стоит откладывать в долгий ящик и ознакомление с принципами формирования фонда капремонта.

Подводя итог встречи, Ю.А. Морев, глава Лучегорского городского поселения, отметил, что в ходе обсуждения были озвучены непростые и важные вопросы. Юрий Александрович выразил надежду, что это далеко не последнее общение нескольких сторон сослужит свою службу и поможет в постепенном решении накопившихся проблем.

Ольга КОЗЛОВА.