

Система жилищно-коммунального хозяйства, наверное, одна из самых запущенных и запутанных в плане сбора денег с населения. Нагнетание ситуации, громкие расследования и скандалы как нельзя более этому способствуют. Очередное разоблачение «оборотней задвижек и унитазов» неминуемо влечет за собой перетряхивание законодательных сундуков.

Чуть ли не ежемесячные изменения правил игры в ЖКХ не просто морочат головы собственникам, они еще помогают – намеренно или случайно – довести ситуацию до полного абсурда.

Федеральным постановлением № 354 введены изменения в основные правила оказания коммунальных услуг. В результате корректировки 44 пункта (по оценкам экспертов ЖКХ, депутатов и чиновников) в ближайшем будущем, возможно, уже после новогодних праздников, нас ждет неминуемое банкротство управляющих компаний и ТСЖ.

Суть в том, что правительство РФ решило: объем ресурса на общедомовые нужды (ОДН) теперь не может быть больше установленного регионами норматива. Получается интересная картина. Дома оборудовали общими приборами учета для того, чтобы считать весь ресурс, который потребляет дом. Но платить собственники помещений будут только за тот объем, который укладывается в норматив. Все, что сверх нормативных показателей, оплачивает управляющая организация – УК или ТСЖ – из собственных средств.

До первого июня нынешнего года, когда новые правила стали действовать, система оплаты ОДН функционировала иначе. Если в многоквартирном доме был установлен общедомовой прибор учета, то от его показаний вычиталась сумма показаний индивидуальных счетчиков плюс сумма объемов по нормативам потребления в помещениях без счетчиков. Иными словами, ОДН – это была разница между общим и частным.

В домах, где общедомовых приборов учета ресурса не было, ОДН рассчитывались по нормативам, умноженным на площадь мест общего пользования. Разница между потребленным ресурсом всего дома и отдельными помещениями разбрасывалась на всех собственников пропорционально метражу.

Во многих домах было так, что плата за ОДН в несколько раз превышала плату за индивидуальное, то есть внутриквартирное, потребление воды и света. Среди причин, вызывающих большую разницу, были воровство ресурса, разный класс точности индивидуальных и общедомовых приборов учета, умышленное занижение показаний индивидуальных счетчиков, несвоевременная, «разнобойная» передача показаний, неисправная сантехника в квартирах без счетчиков, потери на электрических стояках, нарушение межповерочного срока.

Управляющие компании, имеющие право контрольной проверки индивидуальных приборов учета один раз в три месяца, старались решить проблемы по сокращению объемов ОДН вместе с собственниками и советами многоквартирных домов. В частности, ООО «УЖКХ» – крупнейшая в Петропавловске управляющая компания – организовывала замену вышедших из строя приборов учета, выявляла и пресекала воровство, а также проводила ремонтные работы, направленные на экономию энергоресурсов.

Но в первый день лета законодатель изменил порядок расчета ОДН, предоставив собственникам три способа решения вопроса по распределению сверхнормативных объемов энергоресурсов.

Первый – непосредственное управление многоквартирными домами. Это когда собственники принимают решение либо самим обслуживать свой дом, либо заключить договор на обслуживание с управляющей организацией. И в том, и в другом случае они сами отвечают за расходы на общедомовые нужды, то есть оплачивают их в полном объеме.

Второй способ – общее собрание жильцов дома принимает решение распределять сверхнормативное потребление коммунальных услуг пропорционально размеру общей площади каждого жилого и нежилого помещения. Иными словами, собственники так же, как и при первом способе, оплачивают общедомовые нужды полностью.

И третий способ – сверхнормативное потребление энергоресурсов оплачивается за счет средств исполнителя, то есть управляющих организаций. При этом способе огромные суммы по ОДН ложатся на управляющие компании. А это, по предварительным расчетам, только в Петропавловске около 20 миллионов рублей в месяц. Возникает серьезный вопрос: откуда управляющие компании возьмут средства на оплату ОДН? Понятно, что источник здесь один и тот же – тариф на содержание, обслуживание и ремонт жилья. Проще говоря, из квартплаты собственников и якобы из прибыли, которая должна идти на развитие предприятия.

При этом содержание и обслуживание общедомового имущества должно вестись в соответствии с Правилами и нормами технической эксплуатации жилья. Правила эти утверждались во времена, когда жилищный фонд обслуживался МУПами, и убытки (разница между оплатой жильцов и фактически израсходованными на жилищный фонд средствами) возмещались из бюджетов всех уровней. Сейчас убытки управляющим компаниям не возмещаются. Это их собственные финансовые риски.

Вдобавок законодатель вновь увеличил контрольный срок проверки показаний индивидуальных приборов учета с трех до шести месяцев. Усложнился процесс выявления незарегистрированных жильцов в квартирах, не оборудованных индивидуальными счетчиками. Если раньше достаточно было создать комиссию, определить количество проживающих и передать данные для начисления коммунальных услуг, то сейчас в этом процессе должны быть задействованы миграционная служба и участковые. И не факт, что фактически проживающие заплатят за потребленные энергоресурсы. Нужна добрая воля хозяев квартиры.

Сделав реверанс в сторону населения, федеральные власти поставили под угрозу существование как управляющих организаций, так и поставщиков ресурсов. Ведь реальные расходы на ОДН оказываются существенно больше нормативных. И чаще всего не из-за халатности управляющих организаций, а из-за действий самих жильцов. Нередко жильцы переплачивали за ОДН по вине тех соседей, которые в квартирах не установили индивидуальные счетчики и платят по нормативам из расчета прописанных в данной квартире членов семьи. Однако живут при этом в данной квартире совсем другие люди. Так бывает, например, когда хозяева сдали приезжим жилье, а приезжих десять человек, причем они с трудом говорят на государственном языке России. На объемы (следовательно, и на суммы за ОДН) влияют также те, кто с помощью различных уловок пытаются уменьшить показания счетчиков, и даже жильцы-неплательщики, чьи объемы ресурсники пытаются иногда перевесить на УК и ТСЖ. В результате такого правового регулирования, если по суду возложить оплату за эти ресурсы на управляющую организацию, то через несколько месяцев работы можно ожидать ее банкротства.

Большинство управляющих организаций подтверждают это мнение. И если некоторым ТСЖ удалось донести до собственников, что честнее платить за весь ресурс, который потребляет дом (при условии, что нет утечек и несанкционированных подключений), то основная масса жилищных компаний с каждым месяцем погружаются в пучину финансового отчаяния.

Между тем, ресурсо-

снабжающие организации не готовы и не хотят работать напрямую с жильцами. Но при этом делают все, чтобы управляющие компании оказались на грани разорения.

Законодатели способствуют в этом монополистам. В результате управляющие компании оказываются вынужденными следить за количеством жильцов в каждой квартире, проверять, не течет ли на кухне кран у нерадивого собственника жилья, и не совершает ли он махинаций с прибором учета. Все это не входит в сферу деятельности управляющих организаций. Да и соответствующих полномочий у них нет.

В такой ситуации выходом мог бы стать переход большинства малоквартирных домов на непосредственное управление собственниками жилых помещений. Их в краевой столице насчитывается около 200 единиц. Но в этом случае ОАО «Камчатскэнерго» придется заключать договоры отдельно с каждым владельцем квартиры, открывать бесчисленное количество лицевых счетов и, самое главное, вести претензионную работу индивидуально с каждым неплательщиком.

Выполнить такой объем работы камчатские энергетики не в состоянии. Об этом свидетельствует пример Усть-Большерецкого района. Когда деньги за электричество и тепло собирало непосредственно ОАО «Камчатскэнерго», тогда собираемость платежей составляла всего около четырех процентов от выставленных счетов.

Жилищно-коммунальное хозяйство района оказалось фактически парализованным.

После чего ОАО «Камчатскэнерго», по сути, бросило район, и тогда управляющей компанией в Усть-Большерецком районе стало ОАО «Камчатск-энергосервис», учредителем которого стало правительство края. Собираемость платежей всего за полтора месяца достигла 51 процента.

Если завтра государство, возложив все убытки и финансовые риски на плечи управляющих организаций, все же прикончит их, такому неповоротливому монстру, как «Камчатскэнерго» тоже не поздоровится. Либо надо будет нанимать для обслуживания лицевых счетов штат, сопоставимый с количеством работников всех управляющих компаний Петропавловска, а это от двух до трех тысяч новых работников. Либо придется искать какого-то другого посредника во взаимоотношениях жильцов и поставщика ресурсов.

Это мы уже проходили, когда в роли такого посредника выступали муниципальные коммунальные предприятия. Судьбы их сложились печально и завершились разорением. Главная причина – отсутствие конкуренции, поскольку жилой фонд, которым управляли МУПы, распределялся по географическому принципу. Уничтожив сегодня управляющие компании, действующие на конкурентной основе, законодатели отбросят ЖКХ в недалекое прошлое, от которого мы так старались уйти. И это будет уже третье банкротство жилищно-коммунальной сферы за данный период.

Уже сейчас в судах рассматриваются дела в отношении управляющих компаний по искам от поставщиков ресурсов. Речь идет о взыскании с управляющих организаций денег, на которые жители потребили воду и энергию, но не оплатили ее УК. Как показывает практика, когда придет время исполнять судебные решения, все деньги, в том числе

собранные на содержание и текущий ремонт домов, будут списаны со счета УК в оплату за ресурсы. Что это означает? Лишь то, что в случае аварии в многоквартирном доме не будет средств на то, чтобы ее устранить.

По словам экспертов ЖКХ, выход из ситуации только один. Справедливое и разумное решение – платить по факту потребления. И собственники обязаны это делать. Показал общедомовой счетчик определенный объем, в подвале нет утечек, к дому не тянутся провода от соседнего магазина – будь добр, оплати. А пока федеральные власти будут заигрывать с населением, наказывая управляющие организации за воровство тех же жителей, ясности в сфере ЖКХ не будет. А управляющие компании вместо того, чтобы работать, будут заниматься ответами на запросы многочисленных надзорных ведомств, судебными тяжбами с поставщиками и сменой вывесок.

Кстати, наши нормотворцы в данной ситуации ухитрились нарушить основной принцип гражданского законодательства России: равенство всех участников гражданских правоотношений. Если вашим домом управляет управляющая организация, то разницу по отношению к нормативу на общедомовые нужды компенсирует она. Если же расчеты с домом напрямую ведет ресурсоснабжающая организация, то всю разницу оплачивают жители. Найти в данной ситуации отличие интересов управляющих и ресурсоснабжающих организаций сможет, наверное, каждый читатель.

Олег ПОДШИВАЛОВ.