

СОВЕТ МКД: РЕШЕНИЕ ВСЕГДА ПРИНИМАЕТ СОБСТВЕННИК

Щекоцихин Александр Петрович, председатель совета МКД (ул.Рожкова, дом 20):

«Особых проблем с созданием совета дома у нас не было. Инициатива исходила сразу от нескольких жильцов дома: «Давайте создадим совет дома»... В доме много пенсионеров, которым трудно разбираться в платежных квитанциях. Мне предложили быть старшим по подъезду. Сначала я побывал на нескольких собраниях соседних домов. Посмотрел, послушал... Теперь знаю, что на собрании всегда находится несколько человек, которые своим криком «Где наши деньги... вы ничего не делаете...» просто не дают спокойно и конструктивно общаться и обсуждать проблемы дома. Поэтому в дальнейшем мы перестали проводить общие собрания в таком виде. В нашем доме 6 подъездов. Поговорили с хозяевами (это важно!) квартир. Выбрали шесть старших по подъезду. Так образовался совет дома из шести человек. Председателем выбрали меня. Много лет я проработал преподавателем техническим дисциплин в индустриально-педагогическом техникуме, поэтому знаю, что такое гидравлика, гидродинамика, теплотехника, расчеты по водопроводным сетям...Документации по

дому не хватало. Но мы смотрели, изучали законы, правила, кодексы... Вопросов было очень много. Один из них – теплоснабжение. Четыре подъезда нашего дома отапливались с трассы, что на ул.Кирова, два подъезда – с теплотрассы по ул.Октябрьской. В одной части дома было очень тепло, в другой – холодно... Начали разбираться... Теперь температура в нашем доме выровнялась. Это лишь один из многих вопросов, которым занимался совет дома. Потом обратили внимание на тарифы... Сейчас алгоритм действий такой – сначала совместно с УК смотрим все позиции по дому. Потом совет МКД обсуждает возможные действия и выносит на общее собрание уже согласованное решение. Причем собрание проходит по подъездам. Т.е. каждый подъезд отдельно проводит свое собрание и принимает решение. Старший по подъезду знает всех собственников квартир. Именно с ними, а не просто с жильцами квартир (!) он обсуждает все проблемы и вопросы, касающиеся состояния общего имущества дома. А потом на совете дома принимается общее постановление. Последовательность действий именно такая. Неоценимую помощь в работе оказывает наш юрист, который является членом совета МКД. У нас

сложилось хорошие отношения с «Жилкомсервисом», которым руководит Фурсов Д.Ю. Прежде, чем они начнут выполнять какую-то работу, мы сначала смотрим задание, а потом еще и проверяем – что сделано и, лишь после этого, подписываем акт выполненных работ. Сейчас вот разбираемся с ОДН, внимательно смотрим каждую строку... думаем, как можно сократить расходы, где можно сэкономить. В каждом деле надо иметь хозяйский подход».

Корчагина Ю.В., мастер сантехнического участка ООО «Жилкомсервис»:

«С людьми работать непросто... Но мы работаем со всеми – и инициативными и безынициативными. Предлагаем варианты решения проблемы и стараемся найти компромисс даже в самых сложных случаях. В наших общих интересах содержать инженерные коммуникации в рабочем состоянии. Иногда собственники предлагают выполнить второстепенные работы, в то время как для надежного функционирования этих самых коммуникаций необходимо сделать другие работы. Разъясняем, убеждаем... Но решение всегда остается за собственником».

СЛОВАРИК СОБСТВЕННИКА

МКД – многоквартирный дом.

ОДПУ – общедомовые приборы учета.

РСО – ресурсоснабжающая организация.

ПК – повышающий коэффициент.

ОДН – общедомовые нужды.

ЗАДАЙТЕ ВОПРОС ВАШЕЙ УК

Ваш вопрос _____

 Контактная информация (ФИО, адрес) _____

Заполните и передайте в кассу по приему коммунальных платежей.
 Адреса касс: ул. Галактионова, 20; 4 микрорайон 1«к»;
 ул. Нефтяников, 21; ул. М. Егорова, 38«а».

Выходные данные

Название издания: «Вестник УК «СЗ»

Учредитель: ООО «УК «Служба заказчика»

Редактор: Фигурский А.В.

Номер выпуска: № 2 Дата выхода – 28.02.2017

Тираж: 999 экз.

Распространяется бесплатно.

Адрес: Россия, Оренбургская область, г.Бузулук,

4 микрорайон, д. 1к. Тел/факс: (35342) 7-63-02

Е-mail: oooyksz@rambler.ru; yksz@yandex.ru

Отпечатано:

АНО «БУЗУЛУКСКИЙ ЦЕНТР СОДЕЙСТВИЯ СМИ»

Адрес: 461040, Оренбургская область,

г.Бузулук, ул. О.Яроша, 65

ВЕСТНИК УК СЗ

Учредитель ООО «УК «Служба заказчика»

Распространяется бесплатно

2017 ГОД НАЧАЛСЯ С ИЗМЕНЕНИЙ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ В СФЕРЕ ЖКХ

С 1 января 2017 года расходы на оплату коммунальных ресурсов, которые потребляются при содержании общего имущества в многоквартирном доме, включаются в плату за содержание жилого помещения. Таким образом, общедомовые расхо-

ды из коммунальных услуг переводятся в жилищные (**Постановление Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1498 “О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме”**).



ВАЖНО

В соответствии с частью 9.2 статьи 156 ЖК РФ, частями 9 и 10 статьи 12 Закона от 29 июня 2015 г. № 176-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», пунктом 29 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 с 1 января 2017 года в размер платы за содержание жилого помещения включаются расходы на холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при использовании общего имущества в многоквартирном доме, из расчета нормативов потребления коммунальных услуг холодного водоснабжения, горячего водоснабжения, электроснабжения на общедомовые нужды, утвержденных постановлением Правительства Оренбургской области по состоянию на 1 ноября 2016 года, и тарифов на холодную воду, горячую воду (холодную воду, теплоноситель и тепловую энергию, используемые в целях горячего водоснабжения), эл.энергию, действующих в 2017 году.

Соответственно на размер указанных расходов, включаемых в плату за содержание жилого помещения, уменьшается размер платы за коммунальные услуги за счет исключения платы за

коммунальные услуги на общедомовые нужды. В соответствии с ч. 10 ст. 12 Закона № 176-ФЗ для первоначального включения расходов коммунальных ресурсов, используемых в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, в размер платы за содержание жилого помещения, не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Согласно изменениям, внесенным постановлением Правительства РФ от 26.12.2016 г. №1498 в Правила, обязательные при заключении управляющей организацией договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные постановлением Правительства РФ №124 от 14.02.2012 г. (подпункт «ж» пункта 22), при отсутствии в многоквартирном доме коллективного (общедомового) прибора учета холодной, горячей воды и (или) электрической энергии стоимость коммунального ресурса в целях содержания общего имущества определяется с учетом повышающего коэффициента, равного 1.5. Поскольку начисление повышающего коэффициента в указанном случае нормативными актами не предусмотрено, повышающий коэффициент оплачивается управляющей компанией.

Инюцyna E.B., ведущий инженер договорного отдела ООО «УК «Служба заказчика»:

С 1 января 2017г. вступили в силу изменения, внесенные в нормативно-правовые акты, согласно которым уходит понятие «общедомовые нужды» (ОДН) и появляется понятие «коммунальные ресурсы (холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, отведение сточных вод), потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома», оплата за которые исключается из структуры платы за коммунальные «услуги и включается в плату за жилое помещение (пункт 1 статьи 154 ЖК РФ., подпункт «л» пункта 11 и пункт 29 постановления Правительства РФ от 13.08. 2006 г. N 491). Размер платы за содержание жилого помещения в части оплаты коммунальных ресурсов, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме, отражается в платежном документе отдельной строкой по каждому виду ресурсов. При первоначальном включении указанных расходов на оплату коммунальных ресурсов их размер определяется по нормативам потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, установленный субъектом Российской Федерации по состоянию на 1 ноября 2016 г.

ООО УК «Служба заказчика» при определении размера оплаты за коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества многоквартирного дома, применяет нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, утвержденные Постановлением Правительства Оренбургской области от 27.10.2016г. № 771-п.

Таким образом, указанные изменения не влекут за собой увеличения размера оплаты за коммунальные ресурсы, потребляемые для содержания общего имущества многоквартирного дома.

Кто утверждает тарифы и нормативы потребления коммунальных услуг?

Лошкарева Л.А., зав. отделом по ценам и регулированию тарифов УЭРиТ администрации г.Бузулук:

Федеральным законом установление тарифов отнесено на уровень субъектов федерации. Субъект федерации (Оренбургская область) может делегировать это право местной власти (т.е. муниципалитету). В настоящее время на основании закона муниципальная власть устанавливает тариф на водоснабжение, водоотведение и горячее водо-

снабжение (в закрытых системах). Остальные тарифы – на электричество, газоснабжение и теплоснабжение и общедомовые нужды – устанавливает субъект федерации (Оренбургская область). Порядок расчета стоимости коммунальных услуг производится в соответствии со статьей 157 ЖК РФ и установлен Правительством РФ. В соответствии с приведенной нормой Правительством РФ принято постановление от 06.05.2011 №354 (Правила 354). Правила 354 содержат множество формул, но вся их суть сводится к тому, что стоимость коммунальной услуги определяется как произведение тарифа на потребленный объем коммунальной услуги. Таким образом, при расчете стоимости коммунальной услуги применяется тот тариф, который установлен на коммунальный ресурс, поставляемый РСО. При этом объем услуги может быть определен либо по приборам учета, либо по нормативам потребления (в случае отсутствия приборов учета).

Очевидно, что для потребителей, помещения которых не оборудованы приборами учета коммунальных ресурсов, существенную роль играют не только тарифы на коммунальные услуги, но и нормативы потребления таких услуг.

**ТАРИФ – ЦЕНА УСЛУГИ
НОРМАТИВ – ЗАКОНОДАТЕЛЬНО
УСТАНОВЛЕННЫЙ ОБЪЕМ УСЛУГИ**

Свое отопление в МКД: возможно ли?

Лошкарева Л.А., зав. отделом по ценам и регулированию тарифов УЭРиТ администрации г.Бузулук:

Если дом уже построен – встраивать индивидуальные котлы и изменять схему теплоснабжения дома нельзя. Есть утвержденный план застройки города. Есть схемы уже существующих инженерных коммуникаций, которые ежегодно уточняются. На этапе планирования строительства многоквартирного дома анализируются все параметры коммунальных сетей – энергоснабжение, водоснабжение, водоотведение и теплоснабжение. Если мощность теплосетей недостаточна, чтобы снабдить теплом и горячей водой будущий дом – модернизируется или строится новая котельная с расчетом на потребление ее ресурсов. И уже сама схема отопления для данного дома предусматривает именно такой вариант теплоснабжения. А если некоторые собственники всё же умудряются ставить газовые котлы своей квартире ... Это – незаконно и небезопасно. Участвовавшие взрывы бытового газа в российских домах – первая причина такой инженерной самостоятельности. Свое отопление в квартире – принципиально другая схема теплоснабжения. Индивидуальное отопление должно быть предусмотрено изначально проектом МКД.

Без счетчика – дороже

Платежи ощутимо выросли у тех, кто не установил у себя в квартире счетчики. Эти собственники уже получили квитанции с новыми суммами. О том, что собственники квартир без счетчиков будут платить штрафы, пра-

вительство говорит уже давно. Более того, в прошлом году нарушители уже получали платежки с повышающим коэффициентом 1,4 к нормативу потребления. С этого года наказание ужесточается – с 1 января коэффициент увеличен до 1,5. То есть, если в квартире нет счетчиков на воду и электричество, сумма оплаты поднимется в 1,5 раза (на 50 процентов). Избежать штрафов смогут жильцы только тех домов, в которых нет технической возможности установить приборы (в основном это ветхие и аварийные дома).

Землянский М.В., инженер КИПиА ООО «Бузулукские коммунальные сети»:

«Установка ОДПУ идет очень активно. Собственники поняли выгоду от наличия таких счетчиков. Теперь не надо никого уговаривать – даже очередь образовалась на установку счетчиков. Конечно, сначала мы ставим

Долги и должники

Жители Оренбургской области за 2016 год задолжали за коммунальные услуги 2,4 млрд рублей.

Ильбахтина Т.Ч., главный бухгалтер ООО «УК «Служба заказчика»:

Коммунальные долги – главный бич всей отрасли ЖКХ. В СМИ идет много негативной информации об управляющих компаниях, которые не в полном объеме и несвоевременно рассчитываются с РСО. И очень мало информации о том, что истинной причиной такой задолженности является недобросовестность в оплате потребителей. К сожалению, только в сфере ЖКХ потребители могут жить в комфортных условиях, не задумываясь о своих долгах. Вряд ли где-то в другой отрасли можно приобрести услуги или товары без оплаты...

В своей работе мы руководствуемся законами РФ. Ведем аналитический учет в разрезе каждого поставщика услуг и ежедневно перечисляем ресурсоснабжающим организациям денежные средства пропорционально размеру сбора от потребителя. А учитывая, что 100%-ной оплаты от наших абонентов нет, сумма нашей

задолженности равна сумме, которую задолжали нам абоненты. Ресурсоснабжающие организации имеют прямой договор не с потребителями, а с УК. И, если РСО поставили 100% ресурсов, то они и хотят получить свои 100% оплаты. Но оплата от абонентов идет примерно только на 95%. Остальные 5 % УК должна взыскать с абонентов. А это дополнительные финансовые затраты и время.

Сундеева Л.П., начальник абонентского отдела ООО «УК «Служба заказчика» :

«На январь 2017 долги абонентов перед управляющей компанией составили свыше 117 млн. рублей. Есть долги в несколько тысяч рублей, а есть в сотни тысяч. Есть должники-«миллионеры».

Управляющая компания регулярно информирует своих абонентов о необходимости вовремя платить за потребленные ими коммунальные услуги. Не стоит забывать, чем грозят коммунальные долги. Во-первых, пени – она начисляется за каждый день задержки платежа. Во-вторых, возможна ситуация, когда у двери своей квартиры можно встретить пристава, который опишет имущество должника. Тех, кто не реагирует на предупреждения, ожидают разбирательства в суде.

У управляющей компании как исполнителя коммунальных услуг нет никакой финансовой заинтересованности в повышении тарифов на коммунальные ресурсы (они же – тарифы на коммунальные услуги), более того – УК заинтересованы в снижении стоимости таких услуг по ряду причин:

- УК не получает прибыли из стоимости коммунальных услуг;
- чем выше стоимость коммунальных услуг, тем более на-

ОБЩЕДОМОВЫЕ ПРИБОРЫ УЧЕТА (ОДПУ) – ЭТО ПРИБОРЫ, КОТОРЫЕ УЧИТЫВАЮТ ПОТРЕБЛЕНИЕ КОММУНАЛЬНЫХ РЕСУРСОВ (СВЕТ, ВОДА, ТЕПЛО) ВСЕМ МНОГОКВАРТИРНЫМ ДОМОМ

счетчики тем, кто сразу полностью оплатил стоимость прибора и работу по его установке. Потом – тем, кто оформил установку в рассрочку».

На 25.01.2017 насчитывалось 126 общедомовых приборов учета. Есть уже заключенные договоры на установку 12 ОДПУ. Заявку на проверку счетчиков подали 8 многоквартирных домов.

АКТУАЛЬНО

Долги мешают поддержанию фонда жилья жилищно-коммунального хозяйства в должном состоянии. По действующему правилу, подготовка жилых строений к работе зимой проводится за счет средств, которые жильцы перечисляют за потребленные коммунальные услуги. Долги – это работы, которые УК не смогла выполнить в полном объеме.

Общая задолженность абонентов перед УК «Служба заказчика» более 117,5 МЛН. РУБЛЕЙ

Самые большие МКД-должники, адрес и сумма:

Пушкина, 3 «Б»	1 581 940 руб.
Суворова, 6	743 256 руб.
Объездная, 6	802 846 руб.
М.Егорова, 9	1 137 809 руб.
2 микр-он, 28	571 351 руб.
Губкина, 20	458 938 руб.
7 микро-он, 2«Б»	417 869 руб.
7 микро-он, 24	288 212 руб.
Котовского, 112	415 503 руб.
Самарская, 7	323 237 руб.
Самарская, 9	357 389 руб.
Красногвардейская, 4	374 101 руб.

пряженные отношения складываются между потребителями и исполнителями коммунальных услуг, несмотря на то, что УК не обладает полномочиями по утверждению тарифов и нормативов потребления КУ;

• чем выше стоимость коммунальных услуг, тем большая задолженность возникает у УК перед РСО, т.к. сложно собрать с абонентов 100% стоимости потребленных коммунальных услуг.



На фото: Овинов В., слесарь КИПиА ООО «БКС» устанавливает ОДПУ в подвале дома №70 по ул.Ленина.