

«Обирают до нитки» – так в народе именуют печально известную строчку ОДН, появившуюся в наших платежках за жилищно-коммунальные услуги. У людей дыхание перехватывает, когда они видят, что за общедомовые нужды им следует платить, будто на лестничных клетках потребление тепла, как в теплице, выращивающей зимой ананасы.

Этим летом, 6 июня, участники форума ЖКХ предложили главе Правительства России Дмитрию Медведеву пересмотреть политику начисления платежей на общедомовые нужды (ОДН), переложив ответственность за их контроль на управляющие компании. Минстрой России разработал комплекс мер «по оптимизации коммунального платежа», в соответствии с которым расходы на коммунальные ресурсы на ОДН могут исключить из состава платы за коммунальные услуги. О полной отмене этих платежей речи не идет – их хотят лишь перенести в жилищные услуги, обязав разбираться с причинами перерасходов по счетчикам управляющие компании, посчитав, что УК – это профессиональные участники рынка и им проще разобраться в каждом конкретном случае, почему возникает разница между общими и внутриквартирными счетчиками. Управляющие компании должны будут выяснять причины и устранять их.

«Это позволит людям платить только за те коммунальные ресурсы, которые действительно идут на обслуживание их дома: работу лифта, освещение подъезда, и придомовой территории, влажную уборку и промывку инженерных систем», – заявил по этому поводу заместитель министра строительства РФ, главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.

Каким образом перенос этих платежей из одной строки квитанции (где жильцы видят их отдельно) в другую строку (где они суммированы с другими расходами) позволит жильцам не то что меньше платить, а хотя бы лучше понимать, за что они платят, главгосжилинспектор не пояснил.

В принципе идея, заложенная изначально в 354-м Постановлении, – «для большей четкости оплату услуг в квартирах и местах общего пользования лучше разделить – по электроэнергии, по отоплению в подъездах, где оно имеется. Выделить отдельной строкой ОДН», – была здравой и разумной, убирающей много неясностей прежнего – 307-го – Постановления Правительства РФ.

Только на основании последних изменений в этой сфере приходится сделать вывод, что задача действовать по уму, почему-то – не решается.

Согласно материалам, переход на новый порядок учета расходов по ОДН предполагается осуществить в два этапа. На первом этапе с 1 июля 2015 года до прекращения действия договора управления многоквартирным домом расходы по ОДН будут включаться в жилищный платеж в размере установленных нормативов потребления коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды.

На втором этапе (после вышеуказанной даты, при заключении договора управления либо при продлении срока действия ранее заключенных договоров управления) размер расходов по ОДН будет определяться общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме по предложению лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества

Сейчас гражданин видит в платежной квитанции сумму, которую он платит за свет и тепло в своем подъезде. При новом порядке расходы на ОДН будут «спрятаны» в графе «содержание и ремонт», после чего контролировать их жильцам станет куда сложнее.

Идея «отделить котлеты от мух», то есть в нашем случае содержание и ремонт многоквартирных домов от общедомового потребления ресурсов, наверно, была абсолютно правильной. Ведь расходы на ОДН в подавляющем большинстве случаев никак не зависят от действий или бездействия тех или иных управляющих компаний или товариществ собственников жилья.

Давайте еще раз вспомним, из чего складывается оплата ОДН (общедомовые нужды) Величина суммы за ОДН вычисляется следующим образом. Предполагается, что в доме стоит общедомовой прибор учета потребляемого ресурса (не будем сейчас уточнять, какого именно, пусть это будет горячая вода). От конечного показания этого прибора необходимо отнять сумму показаний счетчиков (индивидуальных приборов учета, расположенных в квартирах жителей дома) и сумму потребления ресурса жильцами, не имеющими приборов учета (по установленным нормативам потребления). Разница, получившаяся в результате этих нехитрых действий, и составляет потребление коммунального ресурса на общедомовые нужды. Эту последнюю цифру теперь нужно разделить на количество квартир пропорционально имеющимся квадратным метрам. Итоговую цифру этих вычислений, помноженную на тариф, мы и видим сегодня в графе «плата на ОДН».

Вот только в ходе деловых заседаний и консультаций, как именно стоит «оптимизировать коммунальные платежи», никто толком не уточнил, каким образом предполагается переход к реальным ОДН – к тому расходованию и потреблению, которые действительно требуются для обслуживания дома и должны учитываться: по воде – это мытье мест общего пользования, полив газонов, промывка инженерных систем, заливка горков зимой. По электроэнергии – освещение мест общего пользования, двора, подъездов, чердака, подвала. Это работа оборудования в доме – насосов, тепловых пунктов.

По новым правилам предполагается, что потребление ресурса будет включаться в стоимость жилищной услуги, предоставляемой управляющей компанией или ТСЖ. Однако нельзя забывать, что перерасход той же горячей и холодной воды, за который сейчас платят жители домов, при этом никуда не денется.

Ведь ни для кого не секрет, что среди наиболее болезненных проблем в ЖКХ традиционно можно выделить большой уровень износа инфраструктуры, высокую аварийность, запредельные потери ресурсов, низкое качество коммунальных услуг и уровня сервиса. И вечные протечки в подвалах, слив воды из системы отопления на последних этажах наших домов, старая изношенная электрика – это не проблемы жильцов и управляющих компаний, а проблемы прежних инженерных решений и отсутствия сегодня возможности капитального ремонта всех коммуникаций. Если на текущие в подвалах трубы и неутепленные зимой теплоцентрали установить счетчики – жители разорятся. Да, какую-то долю общедомового потребления составляет банальное воровство, то есть искажение значений потребленных услуг жителями. Но проверить каждую квартиру – у управляющих компаний просто нет ни законных оснований, ни физической возможности.

Для решения этой проблемы надо, наконец, оборудовать все квартиры приборами учета ресурсов, а также внести ответственность за воровство воды и электроэнергии, которое осуществляется некоторыми жильцами, выводящими счетчики из эксплуатации, производящими врезки, пытающимися влиять разными способами на показания счетчиков с целью уменьшения платы.

Сегодня жилищные услуги регулируются не государством, а договорными отношениями с УК. И в качестве механизма установления тарифа ОДН на воду и электричество предлагается собственникам проводить общедомовые собрания, на которых коллективно решать этот вопрос.

Жильцы навряд ли утвердят заоблачный тариф на жилищные услуги, включающие ОДН, который будет постоянно меняться. Проблемы, с которыми столкнутся управляющие компании, заключаются еще и в том, что теперь им придется сокращать расходы на то, что до сих пор они делали за счет собственников жилых помещений. Результатом нормирования ОДН и включения его в статью «Содержание и ремонт» станет уменьшение управляющими компаниями и товариществами собственников жилья выполненных работ. Законы экономики не отменял никто, и деньги не появляются из воздуха. Очевидно, что нормативы сделают искусственно заниженными, после чего все сверхнормативное потребление ляжет на плечи управляющих компаний. Учитывая, что ресурсоснабжающие организации требуют оплачивать «коммуналку» в полном объеме, деньги придется брать из той суммы, что предназначена для текущих первоочередных работ по дому. Если прежде УК могли производить ремонт крыш или замену каких-то коммуникаций, то сегодня эти статьи расходов входят в капитальный ремонт, деньги за это платятся региональному оператору. И у управляющих компаний просто нет возможности ремонтировать ветхий жилой фонд со старыми рассыпающимися коммуникациями.

Если сегодня, оплата на ОДН будет перенесена на управляющие компании, то они просто не выживут. Весь жилой фонд передадут обратно в муниципалитет, а там будет, как было раньше. То есть никак. Зачем было огород городить?

«Раньше в ОДН управляющие компании фактически включали все небалансовые расходы по дому, а также разного рода затраты: на освещение рекламных конструкций, соседних ларьков и прочее», – продолжим цитировать Андрея Чибиса.

Что, интересно, изменится от того, что какую-то строчку в квитанциях перенесут в другое место?

По сути, ОДН – это потери ресурсников (тепловиков, энергетиков, водоканальцев), которые, можно предположить, пытаются компенсировать свои уплывающие нечестные сверхдоходы за наш счет.

Тарифы в системе ЖКХ, как вы помните, постоянно росли, опережая инфляцию в разы. Но не так давно было принято решение: тарифы повышать только на уровень инфляции. В основном это оказалось выдержано и стало крупной финансовой потерей для ресурсоснабжающих организаций.

Другая такая потеря произошла из-за установки в зданиях тепловых счетчиков. Процесс шел медленно, но тоже дал экономию потребителям. Потребители выиграли, зато теплоснабжающие организации потеряли около 40 процентов денег, которые брались ни за что. Ресурсоснабжающие организации привыкли к дармовым деньгам в виде разницы между нормативом и показаниями счетчиков, в виде безудержного роста тарифов. Когда это затормозилось, встала задача – как возместить финансовые потери, где добыть другие дармовые деньги.

Потом люди стали устанавливать индивидуальные счетчики на ГВС и ХВС, что тоже било по карману поставщиков. Недаром теплоснабжающие организации, поняв, что теряют лакомый кусок, до сих пор саботируют, по сути, установку общедомовых приборов учета. И теперь вновь пытаются переложить свои проблемы на плечи, теперь

уже управляющих компаний.

«Мы должны найти разумный баланс между тем, чтобы граждане понимали, за что они платят, могли строить свои планы на будущее, но, с другой стороны, отрасль должна иметь источник саморазвития. Поэтому обещать, что плата за коммунальные услуги повышаться никогда не будет, тоже неправильно, потому что это просто добьет ЖКХ. Нам нужен комплексный подход», – сказал Дмитрий Медведев на форуме ЖКХ. В числе мер, которые необходимо принять властям, он назвал отказ от «тарифных качелей» и переход к 2016 году на долгосрочное тарифное регулирование, сохранение механизма субсидий для малоимущих граждан, повышение ответственности недобросовестных потребителей на законодательном уровне и вместе с тем ужесточение ответственности ресурсоснабжающих компаний.

При переводе платы за ОДН в жилищные услуги необходимо устанавливать жесткий норматив, чтобы ресурсоснабжающие компании не покрывали свои недоимки за счет жильцов, а кроме того – законодательно обязать их предоставлять отчетность о выполненных работах.

И еще пара-тройка новшеств в будущем ждет тех граждан, которые решили не мелочиться с экономией «копеек» на общедомовых нуждах, и полностью сосредоточились на мирке нужд индивидуальных.

Первое новшество. У исполнителей коммунальных услуг появится право за свой счет (хотя бы так: уже жест непозволительной щедрости) устанавливать на приборы учета потребителей антивандальные пломбы, чтобы исключить возможность искажения измерений. Второе. Исполнители коммунальных услуг смогут инициировать привлечение потребителя к административной ответственности при выявлении факта вмешательства в работу прибора учета.

Третье. Исполнители коммунальных услуг смогут проверять сведения о показаниях счетчиков раз в три месяца, а не раз в полгода, как было ранее. Но где им взять такое количество контролеров?

Добро пожаловать в загадочный мир ЖКХ!

Олег ПОДШИВАЛОВ,
Мария РОЩИНА.