

Сегодняшний механизм оплаты тепла и электроэнергии, затраченных на общедомовые нужды, неминуемо приведет к банкротству управляющих компаний и товариществ собственников жилья. Существующие нормативы приводят к тому, что управляющие организации постоянно терпят убытки и не вылезают из долгов, в то время как ресурсоснабжающие организации – как ОАО «Камчатскэнерго» – обеспечены гарантированными финансовыми поступлениями и фактически ничем не рискуют. В 2011 году Постановлением Правительства РФ № 354 были изменены основные правила оказания коммунальных услуг. Смысл корректировки заключался в том, что российский кабинет министров решил: объем ресурсов, израсходованных на общедомовые нужды (ОДН), больше не может быть больше установленного регионами норматива. В результате получилась любопытная ситуация. В домах установили общие приборы учета потребленных ресурсов, но платить квартировладельцы должны лишь за тот объем, который укладывается в норматив. Все, что сверх этих нормативных показателей, должна оплачивать управляющая организация из собственных средств. Пока новые правила не начали действовать, система оплаты ОДН действовала иначе. Если в многоквартирном доме был установлен общедомовый прибор учета, то из его показаний вычиталась сумма показаний индивидуальных счетчиков, а также ресурсы, потребленные по нормативам 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 всем домом и отдельными помещениями разбрасывалась на всех собственников пропорционально метражу. Однако такой порядок вызывал возмущение жильцов. Во многих многоквартирных домах случались ситуации, когда плата за ОДН в несколько раз превышала плату за индивидуальное, то есть внутриквартирное, потребление тепла, воды и света.

Среди причин, вызывающих большую разницу, были «резиновые квартиры» с жильцами, проживающими без регистрации, предоставление недостоверных показателей приборов учета, «подкрутка» приборов в свою пользу жуликоватыми собственниками квартир, а также аварии и протечки во внутридомовых сетях. 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.

Самая распространенная ситуация – когда жильцы переплачивают за ОДН по вине своих соседей, которые не устанавливают у себя индивидуальные счетчики, а предпочитают платить по нормативам. Они рассчитываются исходя из количества зарегистрированных 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 зачастую с трудом говорят на государственном языке России.

Большинство управляющих организаций подтверждает это мнение. Некоторым ТСЖ, объединяющим, как правило, жильцов одного-двух многоквартирных домов, удалось донести до своих членов мысль о том, что честнее платить за весь ресурс, который потребляет дом (при условии, что нет утечек и несанкционированных подключений). В свою очередь, жилищные компании, под управлением которых находятся целые городские микрорайоны, с каждым месяцем погружаются в пучину финансовой

безысходности.

В то же время ресурсоснабжающие организации во главе с ОАО «Камчатскэнерго» не готовы и не хотят работать напрямую с жильцами. Энергетикам гораздо удобнее получать гарантированные платежи от управляющих компаний, чем самим заниматься претензионной работой и взыскивать недоимки с нерадивых граждан. Неужели таким образом ОАО «Камчатскэнерго» делает все, чтобы управляющие компании оказались на грани разорения? Ведь последним приходится изворачиваться всеми мыслимыми и немыслимыми способами, чтобы не остаться в долгу перед энергокомпанией.

Об этой проблеме «Вести» подробно рассказывали уже не раз. Речь шла о том, что 80 процентов многоквартирных домов в краевой столице оснащены так называемой двухтрубной системой. Напомним, что в коммунальном хозяйстве существуют две системы теплоснабжения. Открытая, самая распространенная в Петропавловске, и закрытая, предполагающая более тщательную очистку горячей воды. В рамках закрытой системы разделены вода, подаваемая в систему отопления и вода, подаваемая на нужды горячего водоснабжения. Это более эффективная система, чем открытая, когда вода для обеих нужд поступает из одной тепловой сети. Другими словами, из крана течет та же вода, что в батарее.

В соответствии с требованиями строительных норм и правил, брать из системы отопления горячую воду можно только в том случае, если это система открытого типа. При закрытом типе она предназначена лишь для отопления дома. Водоразбор из нее запрещен. В соответствии с приказом краевого министерства ЖКХ и энергетики, норматив горячего водоснабжения на общедомовые нужды утвержден для закрытой системы водоснабжения. Что снижает расходы граждан на ОДН поскольку все расходы на общедомовые нужды свыше норматива обязана оплачивать управляющая организация, обслуживающая дом.

Возникает парадоксальная в своей вопиющей несправедливости ситуация. Даже при прямой системе расчетов населения с ресурсоснабжающими организациями, когда жильцы оплачивают свет, тепло и горячую воду не управляющей компании, а непосредственно ОАО «Камчатскэнерго», региональный монополист в любом случае получает свое. Разницу между нормативом и реальным потреблением ресурсов на ОДН им в любом случае оплатят УК и ТСЖ. В свою очередь, управляющие компании вынуждены терять деньги, будучи не в силах изменить существующее положение дел. Ресурсоснабжающие монополисты обязаны обеспечить поставку воды, тепла и электричества только до стены того или иного многоквартирного дома. За коммуникации, расположенные внутри, отвечает управляющая организация. Но по-настоящему партнерских отношений между этими структурами не получается. Собственные потери ОАО «Камчатскэнерго» закладывает в тариф, заставляя оплачивать их собственников жилых помещений. В то же время управляющие компании вынуждены покрывать собственные издержки за свой счет. Ликвидация утечек, ремонт и обслуживание общедомовых приборов учета, снятие показаний счетчиков – все это прямые убытки жилищных компаний.

Специалисты в сфере ЖКХ утверждают, что единственным способом избавить управляющие компании от угрозы банкротства могло бы быть увеличение действующих сегодня нормативов на общедомовые нужды. Смысл этого предложения заключается в том, что раз в превышении нормативов чаще всего виноваты, по сути, квартировладельцы, то им и следует нести за это ответственность. Однако, краевое

министерство ЖКХ и энергетики категорически против такой непопулярной меры. Она неминуемо приведет к возмущению граждан, а значит, и к падению рейтинга местной исполнительной власти. Гораздо проще принести в жертву подтолкнуть в финансовую пропасть стоящие на ее краю управляющие организации. Дескать, свято место пусто не бывает, и на месте обанкротившейся УК недолго создать новую.

Но 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 поставщиков ресурсов.

Кто на заклятие к ОАО «Камчатскэнерго»?! В очередь, су..ны дети!

Олег ПОДШИВАЛОВ.