

Без нужды виноватые

Кому после 1 июня придется оплачивать излишки по общедомовому потреблению ЖКХ

Елена Мишина

Не переплачивать лишнее за свет в подъезде и воду на полив палисадников - по такому принципу будут формироваться коммунальные платежки за июнь, которые совсем скоро получат россияне. Однако в некоторых случаях все-таки придется заплатить за потребление на подъездные нужды сверх норматива. "РГ" попыталась выяснить, когда такое начисление оправданно, а в каких случаях речь идет о жульничестве со стороны управдомов. Главная идея нововведения не допустить, чтобы россияне снова получили огромные счета за коммунальные услуги на общедомовые нужды (ОДН). Напомним, это понятие появилось в жилищном хозяйстве в прошлом году. Некоторые домоуправляющие организации слишком формально (или, наоборот, творчески) подошли к начислению платежей за услугу. В результате в ряде городов в конце прошлого и начале нынешнего года люди получили нереальные счета. С 1 июня начало действовать постановление правительства N 344, которое запрещает брать за общедомовое потребление больше, чем положено по нормативу, а если в доме утекает больше воды и неизвестно куда пропадает электричество, за это должна платить управляющая компания.

Из этого правила есть два исключения. Оба они описаны в пункте 44 правил. Чтобы платить за ОДН из своего кармана, жильцам необходимо или принять такое решение на общем собрании, или рассчитываться за свет, воду и тепло напрямую с поставщиками ресурсов.

Прямо пойдешь - заплатишь

Тем временем в регионах идет разъяснительная работа. Поставщики ресурсов боятся, что потребителей введет в заблуждение общий тренд новых правил. "С учетом того, что с жителями 99% многоквартирных домов в Северной Осетии у гарантпоставщика электроэнергии заключены прямые договоры электроснабжения, то в их методике расчета за ОДН ровным счетом ничего не изменится. Объем коммунальной услуги, как и прежде, распределяется пропорционально размеру общей площади принадлежащего каждому потребителю помещения", - говорится в информационном сообщении "Севкавказэнерго". Подобные обращения готовят поставщики ресурсов и в других регионах.

В последнее время переход на прямые договора стал жесткой тенденцией, говорит заместитель директора направления "Городское хозяйство" фонда "Институт экономики города" Владилен Прокофьев. Прямой договор с ресурсоснабжающей организацией возможен только при непосредственном управлении жильцами многоквартирным домом, других вариантов Жилищный кодекс не допускает. "С тех пор как начали критиковать управляющие компании за то, что они якобы воруют деньги, те стали просто уходить на прямые договоры. То есть они отказываются от предоставления коммунальных услуг, уходят в непосредственное управление и снимают с себя ответственность за предоставление коммунальных услуг перед гражданами", - объясняет Прокофьев. Таким образом, управдомы не отвечают за предоставление услуг и не собирают за это деньги, а граждане платят напрямую водо-, энерго-, и теплоснабжающей организациям. Минус - у управляющих компаний нет мотивации, чтобы снижать издержки и бороться с "резиновыми" квартирами без счетчиков. Да, за содержание дома она отвечает, то есть будет убирать в подъезде, откачивать воду из подвала, но без особого энтузиазма.

Уроки Остапа

Правила игры на коммунальном поле в последнее время меняются довольно часто, и каждое изменение направлено на то, чтобы закрыть ту или иную лазейку для предприимчивых дельцов от бизнеса в сфере ЖКХ. Однако талантливые деятели находят способ обернуть перемены в свою пользу. Так, в некоторых городах уже распространяются "креативные" трактовки новых правил. "Если ТСЖ или УК не заключили договор с ресурсоснабжающей организацией (в моем городе это сделали единицы ТСЖ или УК), то тогда функции "исполнителя" коммунальных услуг выполняет ресурсоснабжающая организация. В этом случае жильцы оплачивают весь, в том числе и сверхнормативный, расход энергоресурсов на общедомовые нужды", - пересказывает в письме их аргументацию один из читателей "РГ".

Но в этом случае жильцы платить не должны, объяснили "РГ" в Министерстве регионального развития. В соответствии с постановлением правительства N 354 предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями договоров о приобретении коммунальных ресурсов. Исполнитель обязан заключать с поставщиками ресурсов договоры о приобретении воды, энергии и тепла, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям. Жилищный кодекс жестко прописывает, кто отвечает за предоставление коммунальных услуг. "Статья 161, часть 2.2 и 2.3 говорят о том, что управляющая организация, ТСЖ, ЖСК или другой специализированный потребкооператив отвечают за предоставление коммунальных услуг. И именно они обязаны выставлять платеж независимо от того, есть договор ресурсоснабжения или нет. Граждан просто обманывают, перекалывают на них выпадающие доходы, ссылаясь на отсутствие договора", - считает Прокофьев.

Таким образом, есть у УК и ТСЖ договор или нет, не важно. Если у самих жильцов нет прямого договора с поставщиком ресурсов, платить за протечки и самовольно подключившихся потребителей будут домоуправы.

По новым правилам управляющая компания ограничена в правах - она не может выставлять гражданам счета больше определенной величины, а ресурсоснабжающим организациям это разрешается. "Я бы обратил внимание, что в отношении управляющих сделана неправильная вещь. Это большой вопрос к Федеральной антимонопольной

службе", - заключает эксперт Института экономики города.
Внимание!

Вас обманывают, если в квитанции за июнь предлагают заплатить за:

ОДН на водоотведение

ОДН на отопление

Расчетный счет в платежке отличается от того, что указан месяцем ранее. Возможно, мошенники подбросили в ящик "липовую" квитанцию.

Опубликовано в РГ (Неделя) №6102 от 14 июня 2013 г.

Для адекватных граждан, умеющих считать свои деньги (передай другому, если сам не такой)

Узнать на сколько легитимно УК (ТСЖ) оказывает вам услуги легко, напишите заявление в УК (ТСЖ) со следующим текстом (если ответа не последует, то нужно обращаться в суд с заявлением о не предоставлении запрошенных документов с принуждением к предоставлению):

Прошу Вас:

предоставить договор управления многоквартирным домом №____ по ул. _____ с подписями сторон; предоставить копии всех протоколов общих собраний собственников проведенных в многоквартирном доме №____ по ул. _____ и копии оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование (документы с подписями собственников); предоставить документы, обосновывающие законность установки общедомового узла учета тепловой энергии, договора и сметы на установку, договора на обслуживание, акты приемки работ, документы обследования места установки, способ выбора подрядной организации на установку и обслуживание прибора учета; предоставить информацию обо всех индивидуальных приборах учета тепловой электрической энергии, учета холодной воды и поквартирных приборах тепловой энергии установленных в жилых и нежилых помещениях с указанием модели прибора учета, серийного номера, даты производства, даты установки, даты последней поверки; предоставить информацию обо всех общедомовых приборах учета с указанием модели, серийного номера, даты производства, даты установки, даты последней поверки; предоставить копию журналов учета показаний общедомовых приборов учета с отметкой сотрудника управляющей компании проводившего снятие показаний и собственников многоквартирного дома засвидетельствовавших показания; предоставить информацию о том, как были рассчитаны коммунальные платежи за _____, с указанием всех площадей жилых и нежилых помещений (поквартирно с указанием номера квартиры), и указанием площади всех помещений в многоквартирном доме, включая помещения, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, а так же по каждому помещению в отдельности, указанием необходимых нормативов, данные о количестве граждан, постоянно и временно проживающих в каждом жилом помещении, а так же информацию о том, как были рассчитаны размеры оплаты на общедомовые нужды в многоквартирном доме; сообщить о том, как собственники жилых и нежилых помещений в доме были уведомлены о решениях принятых на собраниях собственников, с предоставлением расписок об ознакомлении, копий уведомлений о получении писем с уведомлениями; предоставить информацию о мероприятиях проведенных согласно п.4, ст. 39., п.2.3 ст. 161 Жилищного Кодекса за период с ____ г. по ____ г

При отсутствии возможности предоставления копий запрашиваемых документов, прошу уведомить меня об этом заранее за 5 дней по указанному телефону, согласовать со мной дату и время и предоставить документы для ознакомления лично мне, либо моему представителю по доверенности, сделать выписки из них и снять самостоятельно копии с них.

Безвозмездная юридическая помощь e-mail: bigjuristic@gmail.com (не пользуешься компьютером нет подключения к Интернет, попроси помочь соседа, сына, брата)

Ознакомь с документом других людей, сделай копии раскидай по почтовым ящикам, чем больше адекватных, тем меньше воров чиновников.