****

Выпуск: [№133 (27550)](http://www.rt-online.ru/archive/10101906/)

**Что жильцам хорошо, то управляющим компаниям…**



За последний год у населения еще сильнее упало доверие к организациям, обслуживающим жилищный фонд

**Претензий у жильцов многоквартирных домов ко многим управляющим компаниям немало – и ремонт вовремя не делают, и в подъездах не убирают… А главное – списывают на кошельки собственников жилья не только перерасход ресурсов, возникающий, в частности, из-за аварий в изношенных водопроводных и тепловых сетях, но и собственные растраты.**

В последнее время доверие к жилищным организациям у населения и вовсе рухнуло, но теперь уже не по их вине. С сентября прошлого года по сегодняшний день федеральные власти несколько раз меняли схемы расчета за жилищно-коммунальные услуги (ЖКУ) и платежей за электроэнергию по двухставочным счетчикам, повышали тарифы, ликвидировали перекрестное субсидирование в теплоэнергетике… В общем, вконец запутали граждан, которые совсем перестали понимать систему начислений платы за ЖКУ.

– Когда жильцы спрашивают у нас, почему в счетах-фактурах вновь видны кардинальные изменения, и мы пытаемся что-то  объяснить, то сами отмечаем, что наши объяснения не поддаются никакой логике, – признается директор набережночелнинской управляющей компании «Жилкомсервис» Николай Новиков.

А вступившее в силу с 1 июня текущего года постановление Правительства РФ №344, внесшее очередные изменения в правила предоставления коммунальных услуг, еще больше раскололо жильцов и жилищников на два враждебных лагеря…

**ДОЛГИ НАШИ. ИЛИ НЕ НАШИ?**

По данным Министерства строительства, архитектуры и ЖКХ, в Татарстане собираемость платежей за ЖКУ на сегодня составляет 98 процентов. Отличный показатель! Даже в европейских странах он не превышает 97 процентов. Однако по состоянию на 1 августа, как сообщил заместитель главы Минстроя Алексей Фролов, задолженность населения по квартплате (а по сути – управляющих компаний перед поставщиками ресурсов, поскольку жильцы в основном платят исправно) достигла почти 3,9 млрд рублей. Между прочим, это сопоставимо с объемом начислений за ЖКУ по всей республике за более чем один месяц.

В частности, по информации, предоставленной пресс-службой «Татэнергосбыта», просроченная задолженность управкомпаний (УК) за потребленную электроэнергию составила 295 млн рублей. В лидерах по объемам долга – жилконторы Казани, Нижнекамска и Набережных Челнов. Как уверяют в «Татэнергосбыте», который является гарантирующим поставщиком электроэнергии на территории Татарстана, эта компания уже расплатилась за поставляемый ресурс на оптовом рынке авансовыми платежами и сейчас фактически кредитует должников. «Для УК законодательством предусмотрены льготные сроки оплаты – не позднее 15 числа следующего месяца. Несмотря на это, жилищники допускают просрочку от двух до шести месяцев. Возникающие кассовые разрывы приводят к дополнительным расходам «Татэнергосбыта» в виде банковских процентов за кредиты и штрафных санкций на оптовом рынке электроэнергии…» – говорится в пресс-релизе компании.

**ПЛАТИТЬ ИЛИ НЕ ПЛАТИТЬ – ВОТ В ЧЕМ ВОПРОС**

Недобор платежей за ЖКУ резко растет. Причем как раз мы, обычные квартиросъемщики, в данном процессе виновны менее всего. Разумеется, если не брать во внимание несознательных собственников жилья, к примеру, ворующих электричество путем установки различных «жучков», нелегально сдающих внаем свои квартиры ораве гастарбайтеров или попросту забывающих расплатиться по счетам.

Между тем упомянутое 344-е постановление избавляет жильцов от покрытия чрезмерно высоких расходов за ресурсы на пресловутые общедомовые нужды (ОДН) – холодную и горячую воду, электричество и газ, на которые управленцы списывают все финансовые неприятности, связанные, к примеру, с латанием протекающих труб. Либо за счет которых покрываются нецелевые траты на приобретение дорогих автомобилей для своих нужд… Отныне плата за ОДН распределяется между жильцами в пределах установленных нормативов, не более того. Если, конечно, собственники квартир на общем собрании не решат взять эти расходы на себя – в зависимости от занимаемой жилплощади. Что случится вряд ли. К тому же новым документом отменена плата за общедомовую канализацию. Логично. Нормальные люди в подъездах, извините, не гадят.

В итоге – платежи за сверхнормативное потребление энергоресурсов возложили на управкомпании, которые предупреждают, что при таком раскладе они будут вынуждены через месяц-другой объявить себя банкротами. Погашать якобы за граждан неустойку они не намерены и готовы объявить мораторий на федеральное постановление. Вот такие дела.

**ОБЩЕДОМОВЫЕ СЧЕТЧИКИ ВНЕ ЗАКОНА?**

– До 1 июня, когда вступило в силу 344-е постановление, в Набережных Челнах ситуация с собираемостью платежей была позитивной – показатель составлял свыше ста процентов, – утверждает генеральный директор ЗАО «Челныводоканал» Уел Хусаинов. – Теперь долги растут. Мне кажется, что этот документ разрабатывался людьми, плохо соображающими в жилищно-коммунальном хозяйстве. Посудите сами. В нашем городе многоквартирный жилой фонд оснащен общедомовыми приборами учета энергоресурсов на сто процентов, а поквартирными – на 99,5 процента. В соответствии с 344-м постановлением начисления производятся по индивидуальным счетчикам. Получается, что коллективные приборы выводятся из игры. Хотя, допустим, в Германии население оплачивает услугу водоснабжения исключительно по общедомовым счетчикам, а поквартирных там даже и нет, поскольку из-за них возникают проблемы – кто-то  из жильцов забывает вовремя передавать показания счетчиков, кто-то  занижает данные приборов…

* По состоянию на 1 августа в Татарстане задолженность населения по квартплате (а по сути – управляющих компаний перед поставщиками ресурсов, поскольку жильцы в основном платят исправно) достигла почти 3,9 млрд рублей. Это сопоставимо с объемом начислений за ЖКУ по всей республике за более чем один месяц

В результате только по «Челныводоканалу» за июнь-июль разница между поставленной и начисленной услугой составила девять миллионов рублей, которые никто не возместит. Выходит, реализованная республиканская программа по оснащению всего жилфонда общедомовыми приборами учета ресурсов теперь не имеет смысла? По словам Уела Хусаинова, 344-е постановление вообще противоречит федеральному законодательству о водоснабжении, в соответствии с которым расчет за услугу водоотведения производится по приборам учета потребления воды. Сейчас же получается, что такой коммуникации, как канализация, практически не существует.

**СТИМУЛИРОВАТЬ ОБЯЗАННОСТЬ**

В данной ситуации вопрос собираемости платежей стоит особенно остро. И заниматься им – прямая обязанность управляющих компаний. Однако для некоторых из них его решение оборачивается очередной проблемой. К примеру, генеральный директор казанской УК «Уютный дом» Марат Нуриев объясняет ее нехваткой кадров.

– УК имеют единственный источник существования – это плата за управление жилфондом, следовательно, они не имеют возможности погашать образовавшиеся задолженности, – считает заместитель генерального директора ОАО «Генерирующая компания» Олег Зверев. – Поэтому мы стараемся стимулировать жилищные организации усиливать работу по сбору платежей. Особенно в канун отопительного сезона. В Набережных Челнах со всеми крупными управляющими компаниями заключили дополнительные соглашения к договорам о теплоснабжении – по обеспечению стопроцентного сбора платежей за тепло и горячую воду. То есть из средств нашей компании выплатили жилищным организациям автограда 4,5 млн рублей и еще около миллиона – казанским УК. Планируем наладить такую работу и в Нижнекамске.

Как сообщил Марат Нуриев, на целевые деньги, предоставленные Генерирующей компанией, «Уютный дом» через службу занятости нанял дополнительных сотрудников, которые целенаправленно занимаются «коллекторским» трудом.

**ВЕРНИТЕ ДЕНЬГИ!**

Постановлением №344 управляющей компании дается право самостоятельно устанавливать реальное количество граждан, проживающих в квартире, не оснащенной индивидуальными приборами учета холодной и горячей воды, электроэнергии и газа.

– Этот документ рассчитан на идеального потребителя ЖКУ и идеальную управляющую компанию, – считает заместитель гендиректора по реализации тепловой энергии Генерирующей компании Адель Славутин. – Недавно в Нижнекамске мы выявили случай, когда в жилом помещении прописан один человек, а проживают десять. Но чтобы установить такой факт, нужно, во-первых, за десять дней уведомить квартиросъемщика, что ты к нему придешь. Во-вторых, даже если он тебя пустил на свою жилплощадь, сначала налоговая служба должна составить соответствующий акт, который необходимо направить в прокуратуру, где по прошествии определенного времени вынесут постановление. Только тогда УК сможет сделать перерасчет платежей. На это уходит как минимум два месяца, к тому же существует право потребителя обжаловать решение в суде. Вместе с тем денег у жилищных организаций, существующих на плату за управление жилфондом, не прибавляется. А впереди – отопительный сезон. И ресурсо-снабжающие предприятия стали заложниками этой ситуации, поскольку не дать тепло в жилые дома мы не можем…

– Для повышения собираемости платежей делаем все возможное и невозможное, – утверждает Марат Нуриев. – В прошлом году получили положительные судебные решения по искам на жильцов на 11,5 млн рублей. При этом оплатили госпошлину в размере 600 тысяч рублей. Однако при помощи судебных приставов удалось вернуть всего 160 тысяч. А если мы начинаем давить на должников путем ограничения поставки какого-либо ресурса, то они опять-таки обращаются в суд. На мой взгляд, самый лучший способ воздействовать на неплательщиков – через единые расчетные центры, куда люди идут за различными справками и выписками. Не давать должникам нужные бумаги, пока не расплатятся по счетам!

По мнению заместителя председателя комитета ЖКХ исполкома Казани Альберта Халиуллова, проблемы, которые возникли со вступлением в силу 344-го постановления, глобальные. И они могут привести ни много ни мало к разрушению жилищно-коммунального комплекса. За два месяца действия этого документа в Казани объем нераспределенной суммы по ОДН составил 23 млн рублей. Но если учесть, что в летний период потребление коммунальных услуг в полтора раза меньше, чем в зимний, то столичные чиновники прогнозируют ежемесячную неустойку по общедомовым нуждам в размере 30 млн рублей. Для сравнения: весь доход УК Казани по статье «Управление жилфондом» не превышает 34 млн рублей в месяц.

– В таких условиях управляющие компании существовать не смогут, – уверен Альберт Халиуллов. – И федеральный законодатель, установивший норму, предусматривающую, что УК должны возмещать стоимость ОДН из собственных средств, не просчитал – из каких таких средств?

Зампред столичного комитета ЖКХ сетует и на плохую работу службы судебных приставов. На сегодня по Казани имеются положительные судебные решения по 2061 делу на должников за ЖКУ на общую сумму в сто миллионов рублей. Однако, по мнению Альберта Халиуллова, приставы фактически бездействуют, ограничиваясь запретом на выезд неплательщиков за границу.

– Хотя есть собственники, долг которых по квартплате сопоставим с половиной стоимости жилья, – констатирует он. – Но выселить из квартиры семью, задолжавшую, к примеру, 800 тысяч рублей, мы вправе лишь в том случае, когда она не платит за ЖКУ в течение полугода. А если за этот период внесла на счет УК хотя бы один рубль, – закон на ее стороне…

В общем, государство, приняв постановление №344, изменившее некоторые нормы платы за ЖКУ и вставшее на сторону жильцов, хотело несколько умерить аппетиты управкомпаний и призвать их к порядку. Однако не все так просто. Теперь татарстанские власти в солидарности с другими региональными чиновниками намерены выйти на Федеральный центр с требованиями отменить или существенно скорректировать этот документ.

Автор статьи: [ДЕМИНА Ирина](http://www.rt-online.ru/catalog/searchByAuthor/?author=45658)
Дата: 06.09.2013
Выпуск: [№133 (27550)](http://www.rt-online.ru/archive/10101906/)