

# ДОЛГИ ЗА ТЕПЛО НА ОСОБОМ КОНТРОЛЕ: ООО «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС» ПЕРЕЧИСЛИЛ 102% ЗА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ В 2017 ГОДУ

Снова и снова мы возвращаемся к теме ЖКХ-долгов. В каждой публикации говорим о том, что любой долг по квартплате имеет серьезные последствия: он составляющая в многомиллионной задолженности, угрожающей стабильной работе целой отрасли.

Ведь, если один житель города не оплатил квитанцию, значит, управляющей организации не хватит средств оплатить счета за предоставленные ресурсы и так далее по цепочке. Сегодня мы поговорим именно об этом звене в цепи неоплат. Какие трудности испытывает УК? Какие расходы вынуждена нести?

## УПРАВЛЯЮЩИЕ КОМПАНИИ РАЗНЫЕ

В последние годы СМИ навязывает всем нам образ управляющей организации, как обязательно недобропорядочной конторы, руководители которой только тем и заняты, что запускают руки в карман собственников. Не поспорю, такие случаи не редкость! И в Мончегорске они встречаются! Например, совсем недавно Следственным отделом по городу Мончегорск возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного ч.1 ст.201 УК РФ — злоупотребление полномочиями. С мая 2015 года по октябрь 2017 года должностное лицо из числа руководства УК «Комфорт-сервис», получив оплату за ЖКУ от собственников, не перечисляло поступившие денежные средства ресурсоснабжающим организациям города Мончегорска в сумме не менее 2 миллионов рублей.

Но далеко не все управляющие компании приходят на рынок с целью личного обогащения руководства. Добропорядочную компанию не сложно распознать. Главные из признаков — продолжительный срок существования, слаженный коллектив, развитая техническая база (зачем тратится на технику, если в планах награть и скрыться?). Другой крайне важный признак надежной УК: ее долг перед РСО не больше долга населения перед ней. И, конечно же, результаты работы: выполненные текущие ремонты. Такая компания — гарант комфорта собственников и удовлетворительного, безопасного состояния жилищного фонда. Надежная управляющая компания нужна людям!

Оказывается, что и проблем у добропорядочных компаний не мало, для продолжения эффективной работы на благо собственников квартир, они нуждаются в поддержке и понимании этих проблем. Несколько из острых вопросов были подняты 24 января на заседании межведомственной комиссии по выработке политики погашения и реструктуризации задолженности за потребленные топливно-энергетические ресурсы, которое состоялось в Правительстве Мурманской области. В заседании межведомственной комиссии приняли участие руководители Минэнерго и ЖКХ Мурманской области, Госжилинспекции, представители ресурсоснабжающих организаций, руководители органов местного самоуправления, а также представители управляющих компаний, в том числе и мончегорской компании «Теплоэнергосервис».

## О ПРОЦЕНТАХ ПОЛЬЗОВАНИЯ

В значительную проблему вылилась практика АО «Мончегорская теплосеть» взыскивать с крупнейшей в городе управляющей компании «Теплоэнергосервис» проценты за пользование чужими денежными средствами. Право законное. Действительно, не получив своевременно оплату своих счетов любая организация в праве обратиться в суд, который обяжет должника выплатить проценты. Но ситуация такая простая только на первый взгляд. А по факту все управляющие компании страны находятся в заранее невыгодном положении. Это не лично мое мнение. Обращусь к цитате из «Парламентской газеты» от 25 января 2018 (<https://www.pnp.ru>, «Ресурсоснабжающим организациям будет дано 3 месяца на переход к прямым договорам»): «... -Сейчас управляющие компании выступают в роли посредников по предоставлению коммунальных услуг между собственниками и ресурсоснабжающими организациями. При этом, отмечают парламентарии, посредник «не получает

какого-либо вознаграждения» за подобного рода деятельность.

Вместе с тем управляющие организации должны изыскивать дополнительные средства для покрытия не принадлежащих им долгов, то есть долгов конечных потребителей — собственников и пользователей помещений. Это, по мнению парламентариев, влияет на качество предоставления услуг по содержанию общего имущества в доме, а также на финансовое состояние лиц, управляющих домами, что может привести к банкротству таких организаций».

Проще говоря, не оплачивают свои счета жители города, а проценты за эти долги должна выплачивать (и выплачивает) управляющая компания. Справедливо? Нет!

У УК также есть право подавать на должников в суд и взыскивать с них проценты. Долгие годы УК ООО «Теплоэнергосервис» им не пользовалась в интересах собственников, но теперь просто вынуждена изыскивать средства на погашения процентов, которые ей предъявляют ресурсники «Теплосеть» и «Водоканал». Но на деле сделать это практически невозможно. Прежде всего, РСО, реализуя свое право, пользуется другими законами (ФЗ РФ «О теплоснабжении»), а управляющая компания, судясь с населением - Жилищным кодексом. Условия заведомо разные, для РСО однозначно более выгодные. Кроме того, «Теплосеть» взыскивает только с одного должника — юридического лица, стабильно осуществляющего свою экономическую деятельность. Не оплатишь по-хорошему? Судебные приставы арестуют счета и взыщут проценты насильно. А «Теплоэнергосервис» вынужден судиться с тысячами должников. Подавляющее количество из них не оплачивают квартплату потому, что не имеют средств на это (не то, что на уплату процентов). Судьи часто, принимая во внимание тяжелые обстоятельства должника, принимают решения и значительно уменьшают проценты за неоплату квартирной платы вовремя, а бывает отказывают управляющей компании в праве взыскать их. Но даже если проценты и удалось отсудить, далее отдел судебных приставов сталкивается с проблемами по взысканию. У многих должников нет ни ценного имущества, ни постоянного дохода. Тупик.

Около 5 млн рублей процентов удалось взыскать управляющей компании на долг населения приближающийся к 500 млн. рублей. Тогда как «Теплосеть», не затрудняясь на ведение судебных дел с тысячами контрагентов, за период с 2013 года по январь 2018 получила от «Теплоэнергосервиса» почти 167 миллионов. Еще раз спрошу: справедливо? По-моему, очевидно, что нет!

Заместитель губернатора Евгений Никора на заседании межведомственной комиссии 24 января т.г. рекомендовал «Теплосети» оставить практику взыскания процентов за просроченные платежи. Ведь эти космические суммы денег не идут в счет погашения основного долга по ресурсам. А значит острота ситуации не снимается. Напротив, аппетиты «Теплосети», растущие с каждым годом (от 16 млн в год до 19 млн в месяц) могут привести к банкротству крупнейшей в городе управляющей компании, эффективно обслуживающей жилищный фонд в течение более 11 лет.

А в том, что «Теплоэнергосервис» эффективно работает, у комиссии сомнений не возникло. Представители компании показали убедительные цифры.



Например, в среднем процент сбора за ЖКУ по Мурманской области составляет 92%, а у ООО «Теплоэнергосервис» - 97%. Это один из лучших показателей в области.

Чтобы достичь такого результата приходится много трудиться и нести огромные расходы. Об этом мы часто пишем: обзвон должников, работа инспекторов, отключения - ограничение подачи ресурсов, судебные заседания, скрупулезная работа с исполнительными листами, совместные рейды с приставами по квартирам должников, аресты автомобилей, квартир и гаражей, приемы должников и беседы с ними, оплата и возврат госпошлины и многое другое.

Более того, за счет минимизации расходов и внутренней политики жесткой экономии в 2017 году в адрес «Мончегорской теплосети» было перечислено на 13,8 миллионов рублей больше, чем собственники оплатили за тепло. Все это доказывает, что «Теплоэнергосервис» действительно считает приоритетной задачей своевременные расчеты за теплоснабжение.

Остается надеяться, что «Теплосеть» также настроена на взаимовыгодное сотрудничество, на благо всех горожан города, а не на сиюминутное обогащение.

## 1/12 ДЛЯ ВСЕХ!

Также на заседании вскрылась и еще одна ситуация, по-моему мнению, крайне не справедливая по отношению к управляющей компании. Каждый собственник знает, что оплачивает отопление равными частями в течение всего года. Такой принцип утвержден законом для удобства населения, ему следуют все УК и ТСЖ. В зимние месяцы дома потребляют очень много тепла и платить бы людям пришлось значительные суммы, тогда как летом отопления нет и квартирная плата была бы меньше. Это неудобно, ведь практически все получают одинаковые зарплаты и пенсии в течение всего года. Но «Теплосеть» выставляет счета управляющей компании по другому принципу: по факту потребления.

Это приводит к тому, что, к примеру, за декабрь, счет за тепло, полученный «Теплоэнергосервисом» составил 120 млн рублей, тогда как, руководствуясь действующим законодательством, населению было выставлено около 67 млн. Получить 120 млн, если выставил счета на 67 никак невозможно, тем более уж «пользоваться» деньгами (именно за это «Теплосеть» проценты и взыскивает). Но «Теплосеть», вопреки интересам собственников, оперативно обращается в суд за взысканием процентов.

# ДОЛГИ ЗА ТЕПЛО НА ОСОБОМ КОНТРОЛЕ: ООО «ТЕПЛОЭНЕРГОСЕРВИС» ПЕРЕЧИСЛИЛ 102% ЗА ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ В 2017 ГОДУ

На заседании представители Правительства и Государственной жилищной инспекции разъяснили юристу «Теплосети», что закон обязывает их учитывать в работе с управляющей компанией тот же принцип и выставять счета так же, как и населению, то есть по 1/12.

Также на заседании поднимались вопросы о том, что РСО и муниципалитету следует обратить свое внимание на другие УК, действующие в городе: работать с задолженностью организаций, уже ушедших с рынка. Многомиллионные долги числятся за «Мегаполис», «Городским благоустройством» и «ГУК». Долгам уже не один год, но эти компании не гасят их и при этом не платят проценты за пользование, что удивляет. А также работать с действующими, но имеющими долги, превышающие задолженность населения в их адрес (несколько «Комфорт-сервисов», «Континент»), и даже очистить рынок от неблагонадежных организаций.

Долгое время всем управляющим организациям присваивалась незавидная роль «виноватых во всем». Поэтому не может не радовать, что наконец-то подход стал более индивидуальным и справедливым. К честно работающим компаниям поворачиваются лицом, учитывают их проблемы, не допуская практику использования УК в качестве «дойной коровы». На самом деле управляющая компания — это надежный партнер для собственников квартир, их представитель в мире ЖКХ. Труд работников УК заслуживает уважения, а компания в целом — поддержки не только от собственников, но и от других участников рынка.

Подготовила Наталья Петрова.

## Так быть не должно!

Разбитые стекла, подожженные кнопки лифта, надписи на стенах — все это и многое другое проявления бытового вандализма, от которого все мы давно устали. Большинство мончегорцев активно голосуют за проведение текущих ремонтов на жилфонде, а значит, горожане хотят жить в лучших условиях, продлить зону комфорта, царящего в квартирах, дальше: на подъезды и придомовые территории. И очень многое сделать уже удалось. Но возникла новая задача: сохранить положительные преобразования от безжалостных рук разрушителей. Как это сделать? Этому посвящена наша рубрика.

# ЭТО ДОРОГО ОБОЙДЕТСЯ!

Мы уже не раз писали о вандализме. Печально, но с регулярностью в городе происходят неприятные факты: дикари курочат двери новых лифтов, вырывают кнопки вызова, тушат спички о свежую побелку, тратят немало сил, чтобы вырвать прутья из металлических перил. Примеров много, но сегодня поговорим об особом виде вандализма: порче фасадов зданий.

Думаю, любой горожанин понимает, что покрасить дом — дело очень дорогое. Даже если собственники активно занимаются своим домом и все необходимые работы уже сделаны, все равно, за счет средств текущего ремонта провести необходимые восстановительные работы и покраску всего фасада финансово недостижимо. Такие работы доступны только в рамках капитальных ремонтов. Хорошо, что в нашем городе такие работы проводятся. Всего несколько лет назад были обновлены фасады нескольких домов на проспекте Metallургов. Но вот уже сейчас их «украшают» граффити самого низкого качества. Вероятно, это дело рук подростков. Немало времени и усилий им потребовалось на осуществление данных «художеств». Но за все это время никто из жителей дома или случайных прохожих не остановил их, не прогнал, не задержал до приезда полиции. Раз виновные не найдены, то и счет за восстановительные работы

предъявить некому. У собственников квартир в доме выбор не велик: либо заплатить за покраску фасада либо жить с этой «красотой» долгие годы.

Чтобы не вставать перед таким малоприятным выбором, очень важно предотвратить факты вандализма. Для этого очень важно занимать активную позицию. Подозрительный шум в подъезде? Обязательно выгляните и посмотрите, что происходит. В подъезде обосновалась компания? Предложите разойтись по-хорошему или вызовите полицию. Насколько бы не казалось вам лишним, но все-таки объясните своим детям, почему нельзя «творить» на фасадах зданий. Ведь он, как и лифт, перила, стекла, двери — все, что есть в доме — это общее имущество всех собственников квартир. Значит и ваше тоже! Любой ремонт и восстановительные работы будут профинансированы из средств квартирной платы, иными словами — за ваш счет! Снова и снова оплачивать одни и те же виды работ неправильно, не рачительно. Правильнее беречь то, что удалось приобрести. Будьте бдительны, бережно относитесь к общему имуществу и не позволяйте никому его портить!

Подготовила Наталья Петрова.



## Проведение работодателем специальной оценки условий труда

Прокуратура города Мончегорска разъясняет, что в соответствии с требованиями статьи 212 Трудового кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 28.12.2013 № 426-ФЗ «О специальной оценке условий труда» (далее Закон), с 2014 года все работодатели обязаны проводить специальную оценку условий труда рабочих мест, которая введена взамен аттестации рабочих мест, в целях определения на них вредных и опасных факторов, воздействующих на работников. Данная процедура обязательна абсолютно для всех работодателей, имеющих работников, без исключения, в том числе и для индивидуальных предпринимателей.

По общему правилу, спецоценка должна проводиться в соответствии с методикой, утвержденной Приказом Минтруда России от 24.01.2014 № 33н, совместно работодателем и специализированной организацией, не реже, чем один раз в пять лет.

Учитывая, что данное правило действует с 1 января 2014 года, Законом установлены переходные положения, регламентирующие сроки, в которые должна быть проведена первая специальная оценка условий труда. При этом, срок проведения плановой спецоценки зависит от того, была ли проведена до 2014 года аттестация рабочих мест.

Если в отношении рабочих мест ранее была проведена аттестация, то спецоценка в отношении таких рабочих мест может не проводиться в течение пяти лет со дня завершения данной аттестации. При этом, результаты аттестации рабочих мест могут использоваться в течение этого времени для целей специальной оценки, но не позже 31 декабря 2018 года.

В случае, если аттестация рабочих мест ранее не проводилась, по общему правилу, спецоценку нужно завершить до 31 декабря 2018 года. Спецоценка может проводиться поэтапно.

Из этого правила есть исключения. Положение о том, что спецоценку необходимо завершить до конца 2018 года, не распространяется на рабочие места сотрудников, указанных в части 6 статьи 10 Закона. Это рабочие места сотрудников, чьи профессии и специальности включены в списки, с учетом которых осуществляется досрочное назначение трудовой пенсии по старости; рабочие места работников, которым предоставляются гарантии и компенсации за работу с вредными и (или) опасными условиями труда; рабочие места, на которых по результатам ранее проведенных аттестаций рабочих мест по условиям труда или специальной оценки условий труда были установлены вредные и (или) опасные условия труда.