

18 % В КВАРТИРНОЙ ПЛАТЕ – СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

Тарифы на ресурсы растут стабильно: два раза в год - 1 июля и 1 января собственники квартир ждут повышение платы в квитанциях за тепло, воду, электроэнергию. В июльской квитанции, которую горожане получают в августе будет видно, что АО «Мончегорская теплосеть», АО «Мончегорскводоканал» и ООО «Арктик-энерго» применили новые тарифы и в связи с этим изменилась квартирная плата. А пока я переадресую все вопросы горожан по этому поводу руководителю управляющей компании «Теплоэнергосервис» Пушилину Виктору Васильевичу

- Тарифы на воду - холодное и горячее водоснабжение выросли с 10,38 до 11,35 руб. за кубометр. Стоимость услуг водоотведения подорожало до 27,06 руб. за кубометр (до 1 июля - 26,57 руб.), электроснабжения - до 1,862 руб. за кВт (было 1,841 руб.). Неизменными остались тарифы на тепловую энергию и компонент тепловой энергии - 2688,49 руб. за Гкал.

Вниманию читателей предлагаю две таблицы. Из первой видно, что в этот раз в общей сложности квартплата вырастет незначительно – на 1%. Во второй на примере конкретной квартиры можно посмотреть увеличение размера квартирной платы.

Ввиду того, что стоимость материалов, используемых для ремонта сетей и обеспечения услуг, постоянно растет, также увеличивается в цене стоимость других составляющих тарифа, каждый год растут и тарифы на коммунальные услуги. Повлиять на это собственники квартир, как и управляющие организации, не могут.

А факт повышения всегда вызывает вопросы у жителей города. Но с этим приходится соглашаться, так как наши организации – поставщики тепла, воды и электроэнергии в нашем городе монополисты – нельзя выбрать других поставщиков тепла или воды, с более приемлемыми ценами. Нарушать интересы РСО

То есть даже на малейшее повышение цен управляющие организации обязаны получить разрешение у собственников. А значит доказать возникшую необходимость и обосновать размер повышения. Законом только в ЖКХ предусмотрено спрашивать у потребителей цену на предоставленные услуги, определять ее величину. Мнение управляющей организации однозначно, надо выполнять в полном объеме все оговоренные законом работы, которые требуют затрат материалов и труда. Все это надо купить и оплатить по рыночным ценам.

Получается цена экономически обоснованная на обслуживание 1 кв. метра пятиэтажного дома не менее 45 рублей, а собственники на собраниях принимают решения обслуживать свой дом за полцены, чем это чревато? Выходит, что, не утверждая размер платы на содержание жилья в два раза ниже требуемого, собственники экономят на себе!



- Желая сэкономить, собственники могут отказаться от идеи увеличить плату на содержание жилья и текущий ремонт. К чему это может привести?

№ п/п	Коммунальная услуга	единица измерения	Действуют с учетом НДС		Обоснование	Организация коммунального комплекса	Процент увеличения
			с 01.01.2017 по 30.06.2017	с 01.07.2017 по 31.12.2017			
1	Тепловая энергия (отопление)	руб./Гкал	2 688,49	2 688,49	Постановление КТР МО №52/7 от 09.12.2016	АО «Мончегорская теплосеть»	0
2	Компонент на теплоноситель (ГВС)	руб./Куб.м.	10,38	11,35	Постановление КТР МО №53/10 от 14.12.2016	АО «Мончегорская теплосеть»	1
3	Компонент на тепловую энергию (ГВС)	руб./Гкал	2 688,49	2 688,49	Постановление КТР МО №52/7 от 09.12.2016	АО «Мончегорская теплосеть»	0
4	Питьевая вода (ХВС)	руб./м3	10,38	11,35	Постановление КТР МО №53/10 от 14.12.2016	АО «Мончегорскводоканал»	1
5	Водоотведение (ВО)	руб./м3	26,57	27,06	Постановление КТР МО №53/10 от 14.12.2016	АО «Мончегорскводоканал»	1
6	Электрическая энергия	руб./кВтч	1,841	1,862	Постановление КТР МО №56/16 от 20.12.2016	ООО АрктикЭнерго	1

Вид услуг	Формула	Плата с января 2017	Плата с июля 2017	Рост, руб.
Отопление	площадь (54.8 м2)* тариф * норматив	3 220,62	3 220,62	0
ХВС	2 чел. * норматив ХВС * тариф	130,79	143,01	12,22
ГВС	2 чел. * норматив ГВС * тариф	101,21	110,66	9,45
Компонент ТЭ	2 чел. * норматив ГВС * 0,06 Гкал * тариф	1 048,51	1 048,51	0
Водоотведение	2 чел. * норматив водоотведения * тариф	395,88	403,19	7,31
Эл.снабжение	2 чел. * норматив эл.снабжения * тариф	382,56	386,92	4,36
ИТОГО		5 279,57	5 312,91	33,34

? - Виктор Васильевич, из таблиц видно, что квартирная плата выросла только за счет стоимости ресурсов. Содержание жилья осталось на прежнем уровне...

- Это действительно так. Квитанция по квартирной плате содержит в себе два блока начислений – за обслуживание и текущий ремонт дома и за поставку коммунальных ресурсов (вода, электроэнергия, тепло).

Ресурсоснабжающие организации самостоятельно рассчитывают проектные затраты для тарифа, при котором их деятельность не будет убыточной, закладывая в него все необходимые расходы. Каждый год этот тариф утверждается областным тарифным комитетом, который проверяет и соглашается с экономической обоснованностью заявленных цифр.

в пользу населения (не утверждая повышение тарифов) компетентные органы тоже не могут, ведь от стабильной работы РСО зависит очень многое: электричество, вода и отопление – необходимы! Поэтому РСО пользуются своим правом и регулярно повышают тарифы, а также получают значительные субсидии из бюджета и даже используют такую возможность, как закладывать в свой тариф убытки на долги контрагентов, не поддающихся взысканию.

Плата за содержание и текущий ремонт жилья регулируется совсем по другому принципу. Содержание своего дома – обязанность самих собственников. По действующему законодательству плату за содержание жилья собственники помещений определяют на общем собрании с учетом мнения управляющей организации.

- Давайте вспомним. В 1999 году доля содержания жилья в структуре квартирной платы составляла 42%, в 2012 – уже 24%, тенденция сохраняется, в 2016 – не более 18%. Иными словами, в основном, квартирная плата состоит из стоимости коммунальных услуг, тогда как расходы на содержание жилья (а это удобство, комфорт и эстетическая составляющая для собственников) очень скромные.

В интересах собственников управляющая организация «Теплоэнергосервис» сдерживала рост платы целых пять лет, затем предлагала собственникам повышение меньше официального уровня инфляции в стране. Почему? Потому что в организации были собственные резервы экономии и мы их использовали: сэкономили на всем, отказывались от сотрудничества с подрядными организациями и осваивали основные виды работ самостоятельно, создали собственную сеть касс по приему квартплаты, это гораздо дешевле, налаживали закупки материалов напрямую у заводоизготовителей. Но мы использовали резервы полностью, и теперь необходимо ежегодно увеличивать расходы на уровень инфляции.

Объективно существует инфляция, экономический кризис в стране, регулярно растут цены на необходимые в работе материалы, топливо, оборудование. Причем, растут стремительно, некоторые виды материалов увеличились в стоимости более чем на 100%. И причина удорожания не только рост составляющих затрат, поменялось законодательство и на управляющие компании Правительство возложило сразу несколько видов дополнительных затратных работ. Напомню, что в последние несколько лет работа всех управляющих организаций строго регламентируется Перечнем обязательных услуг, на исполнение которого необходимо расходовать совершенно определенные

18 % В КВАРТИРНОЙ ПЛАТЕ – СОДЕРЖАНИЕ ЖИЛЬЯ

средства. Ежегодно на плечи управляющих организаций перекладываются дополнительные обязанности. Чтобы исполнить все нормы и требования – необходимы дополнительные сотрудники. Например, предоставление материалов для Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, заполнение форм и таблиц ГИС это ежедневная работа высококвалифицированного сотрудника и не одного. Второе – целое подразделение было создано в структуре нашей УК из 19 специалистов, чтобы обслуживать общедомовые приборы учета и проверять ИПУ. Более затратным становится процесс контроля показаний с индивидуальных приборов учета: ранее снимали контрольные данные раз в 6 месяцев, а теперь раз в три месяца. Для этого также нужно увеличить затраты. Но никакое финансирование для обеспечения этих потребностей не предусмотрено! Только квартирная плата, а точнее ее маленькая часть, отведенная на содержание жилья.

Я сейчас говорил о минимуме. А ведь есть еще острая необходимость в текущих ремонтах. В руках собственников не только право утверждать размер платы на содержание, но и обязательства, если хотите – ответственность, за содержание своего дома. От решений каждого из собственников зависит, как обслуживать дом, какие проводить ремонтные работы, в каких объемах. Как следствие, в руках собственника комфорт и уровень жизни, и отчасти даже более выигрышное положение дома на рынке недвижимости.

В домах, где собственники охотно голосуют за проведение текущих ремонтов, качество жизни выгодно отличается. Порой, даже достаточно беглого взгляда на дом, чтоб понять, как собственники относятся к своему имуществу. Например, улица Лесная дом 16. Из года в год жители принимают решение о проведении ремонтов. В итоге: отремонтированы подъезды, установлены энергоэффективные и красивые пластиковые окна. У актива много планов впереди. А соседний дом Лесная, 14 выглядит иначе из года в год его собственники не принимают решения о ремонтах,

отказываются поддержать предложения управляющей организации. Таких домов не много, но есть и мы уже сегодня на первый взгляд можем определить-заботятся жители о своем жилье или равнодушны.

На дворе август, а у нас уже полным ходом готовятся к 2018 году, формируются предложения по ремонтам в домах. Чаще всего собственники с пониманием относятся к нашим предложениям, но для тех домов, где мы не встретим поддержки, нам придется пересмотреть нормативные сроки использования оборудования, то есть проводить какие-то работы реже или подходить к решению ситуаций с позиции экономии. Ведь, к примеру, можно заменить участок трубопровода работающего с изъёмом, а можно только прочистить. Еще раз подчеркну, мы будем **ВЫНУЖДЕНЫ** исполнять работы с минимальными затратами. По прошествии времени от собственников все равно потребуется больше средств на обслуживание и текущий ремонт, ведь дом ветшает, рано или поздно вместо поддерживающего ремонта будет необходима замена.

Но даже если жителей пока устраивает такое положение вещей, то следует помнить, что Закон обязывает каждую управляющую организацию осуществлять свою деятельность на определенном уровне. Следовательно, со временем управляющая организация сама будет вынуждена отказаться от дома, собственники квартир в котором не принимают решения о проведении текущих ремонтов, не утверждают размер платы в необходимом размере. Ни один дом не может существовать без обслуживающей организации. Если собственники самостоятельно не вступили в отношения с какой-либо УК, муниципалитет обязан провести конкурс по поиску обслуживающей организации для такого дома. Для этого готовится пакет документов, в том числе расчет экономически обоснованной платы. Еще в 2015 году подобный конкурс прошел для дома №6 по проспекту Ленина, принят экономически обоснованный тариф – 34,29 руб., а для достойного содержания дома №3 по ул. 10-й Гвардейской дивизии принят тариф в размере 59,93 рубля.

Таким образом, размер платы на содержание жилья у нашей управляющей более чем доступен и находится на уровне значительно ниже экономически обоснованного.

Я, как всегда, призываю всех собственников занимать более активную позицию. Не просто возмущаться ростом цен, а вникать в происходящие процессы, понимать, что происходит вокруг.

? - Что ж, очевидно, что экономия на содержании жилья – не в пользу собственников: дома ветшают, снижается уровень комфорта и ценность жилья на рынке. Но может быть есть все-таки возможности экономить на квартирной плате?

- Безусловно. Чтобы снизить плату за коммунальные услуги, необходимо:

- 1) правильно снимать показания водо- и электросчетчиков ЕЖЕМЕСЯЧНО 23-25 числа;
 - 2) экономить воду, электроэнергию, в начале зимы утеплять квартиру, дом.
- Чтобы не платить за коммунальные услуги с учетом повышающего коэффициента, необходимо:
- 1) в доме и квартире иметь водо- и электросчетчики;
 - 2) проводить своевременно поверки и замены приборов учета. Квартира считается не оборудованной прибором учета, если у прибора закончился срок поверки. Следить за сроками поверки и замены должен сам собственник (п.34 Правил №354).

И в заключении скажу – наша управляющая компания открыта для сотрудничества с горожанами, у нас общие задачи и мы стремимся слышать друг друга, чтобы продуктивно работать дальше.

Подготовила Наталья Петрова.