

НОВОЕ В ЖКХ-ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Законодательство в сфере ЖКХ меняется очень динамично. И 2017 год не стал исключением. С 1 января вступили в силу изменения в Правила №354 и Жилищный кодекс РФ. Отмечу, что в печатном виде Правила №354 занимают 83 страницы, а поправки к ним едва поместились на 73-х. Сколько изменений накопилось! Очевидно, что законодатель в своей работе преследует цель усовершенствовать существующие законы, количество поправок показывает, что потребность в этом была большой. Почему? Возможно, сложно министерствам подобрать оптимальные решения для огромной территории страны, такой разной на юге и на севере, трудно предугадать последствия тех или иных новшеств. А Правила №354 – едины для всей большой России.

Пока однозначной оценки нововведениям, принятым с января 2017 года, никто не дает. Сегодня рассмотрим основные моменты, касающиеся каждого мончегорца. Но можно сказать одно: то, о чем нас всех, жителей, предупреждали, кажется, начало сбываться, хотя, некоторым это и будет не совсем по нраву.

ПЕРЕРАСЧЕТА НЕ БУДЕТ!

Обязанность каждого собственника по оборудованию своей квартиры индивидуальным прибором учета уже много лет прописана в законе №261-ФЗ. Установлена и дата, когда собственник эту обязанность должен был исполнить – до 1 июля 2013 года. Тем не менее, несмотря на активные попытки законодателя подстегнуть собственника, мотивировать его исполнить обязанность (например, введение повышенных коэффициентов), многие по-прежнему это дело откладывают в долгий ящик. Вероятнее всего потому, что строгой ответственности за невыполнение этого требования закона не было. А выгоду для себя некоторые собственники очевидно находили. В частности – право на перерасчет в случае отсутствия в городе. По информации управляющих компаний, многие собственники действительно пользовались этой возможностью. Хотя она в определенной мере нарушала права других собственников квартир в этом же доме. Ведь перерасчеты негативно влияли на размеры начислений платы на ОДН: снижался суммарный объем расхода ресурса во всех квартирах дома. И когда производилось действие: показания общедомового прибора минус суммарный объем расхода ресурса во всех квартирах дома, то плата на ОДН, естественно, по правилам математики, возрастала (за счет заниженного на сумму перерасчета вычитаемого). Получалось, что вновь страдали те, кто закон №261-ФЗ выполнил.

И вот, наконец, в целях защиты интересов законопослушных собственников, с 1 января 2017 года отменены перерасчеты для жителей квартир, кто не оборудовал ее приборами учета. Теперь им не надо собирать билеты и справки – перерасчет платы за время отпуска или командировки не производится!

НАЧИСЛЕНИЕ ПО КОЛИЧЕСТВУ СОБСТВЕННИКОВ

Отсутствие в квартире приборов учета приносило не самым добропорядочным гражданам и такую выгоду: можно было не платить за ресурсы вовсе, если в квартире никто не прописан, а при этом проживать большой семьей (бесплатно пользоваться «коммуналкой»). Но, как я уже говорила, общедомовой прибор учета в любом случае регистрирует реальное потребление ресурса, и, если за свою воду и свет потребитель сам честно не заплатил, – вынуждены были страдать все соседи. У них росли цифры в строке ОДН. Нельзя сказать, что в старых Правилах не были предусмотрены механизмы борьбы с такой ситуацией. Соседи могли составить акт о реальном количестве проживающих, после чего управляющая организация была вправе делать начисления платы за «коммуналку» справедливо. Но процедура активирования не самая простая. Более того, некоторые жители города рассказывали о том, с каким яростным сопротивлением недобропорядочных соседей приходилось им сталкиваться, вплоть до судов. Некоторые настолько не желали честно оплачивать свои счета, что даже угрожали членам комиссии, участвующим в активировании.

О том, что эта ситуация несправедлива, говорилось давно, еще с 2013 года. И давно уже следовало внести поправки в действующее законодательство. Но дождалась мы этого только сейчас.

С января 2017 года в квартирах, необорудованных индивидуальным прибором учета, и в случае, если никто не зарегистрирован, начисления платы за ресурсы будет производиться, исходя из количества собственников.

Совершенно очевидно, что это тоже может быть для некоторых собственников квартир несправедливым: допустим, квартира принадлежит четверым (двум родителям и двум детям), в квартире действительно никто не проживает. Вся семья, прописана и даже живет в другом городе. Начислять плату за коммуналку теперь этой семье будут на всех четверых собственников, да еще и с повышающим коэффициентом. Следует учесть, что еще и перерасчета не будет... Кажется несправедлив стал закон к этой семье? Но зато закон стал справедливым для всех остальных проживающих в доме. Поставьте ИПУ, сдавайте показания своевременно и будет плата равна нулю, если в квартире действительно никто не живет. Но, во всяком случае, теперь все в доме будут в равных условиях и, следовательно, начисления на ОДН – сократятся. Получается, что введено своеобразное, причем, уже реальное «наказание» собственнику за неисполнение возложенной на него законом обязанности установить ИПУ.

Почему эта возможность начислять плату в квартире без ИПУ по количеству собственников не была принята еще три года назад? Может тогда и не было бы столько вопросов от жителей и управляющих компаний про ОДН? Мне кажется, что это реверанс в пользу ресурсоснабжающих организаций. Сейчас активно ищутся законные пути перехода на прямые договоры. То есть каждый из ресурсников хочет выставлять собственникам свою квитанцию на оплату за тепло, воду и свет, минуя управляющие организации. И если раньше небаланс между объемами ресурсов по общедомовому прибору и суммой квартирных объемов и ОДН была головная боль управляющей компании, то теперь может быть – ресурсников. У ресурсников всегда было особое положение. Этот факт я подтверждаю существующим порядком установления цен за услуги для РСО и для управляющих организаций. Управляющие организации обязаны свои цены утверждать у собственников дома, которые, естественно, стараются оставить цену максимально низкой и совершенно не принимают в учет ее экономическую обоснованность. А ресурсники сами считают свой тариф и утверждают его в тарифном комитете, который всегда признает экономическую обоснованность (в отличие от простых собственников).

СЛЕДИТЕ ЗА ПОВЕРКОЙ ИПУ!

Особую актуальность приобретает вопрос о своевременной проверке или замене индивидуальных приборов учета. Напомню, что раньше, если от жителей не поступали показания ИПУ (например, уехали в отпуск), то начисления в течение шести месяцев производились по средним показателям и только по истечению этого времени

– по нормативам. Согласно вступившим в силу с 1 января изменениям, по средним показателям начисления будут производиться только три месяца. То есть срок, когда плата станет выше (по нормативу) – теперь ближе!

Напомню, что обязанность следить за сроками проверки или замены ИПУ лежит на собственниках. И в их интересах управляющая компания «Теплоэнергосервис» указывает эту информацию в каждой квитанции по квартплате. Обратите внимание на нижние две таблицы раздела №5 своей квитанции по квартплате «Справочная информация», именно здесь указаны даты проверки для каждого из видов индивидуальных приборов учета.

ХВС ИПУ				ГВС ИПУ	
п.	Дата снятия	показания	Дата поверки	показания	Дата поверки
1.	08.07.16	00117014	05.07.2016	25.08.16	00012871
2.	08.07.16	00676398	21.02.2017	25.08.16	00062937

Оперативные показания приборов учета воды ХВС-ср.мес. просрочен 3 мес.

ЭЭ ИПУ	
Дата снятия	показания
	08.09.2017

Оперативные показания ИПУ электроэнергии Эл.снабжение рассчитано по нормативу потребления

Но помните, что по закону никто напоминать нам об окончании сроков проверки не должен!

ОДН ПЕРЕЕЗЖАЕТ

С 1 января 2017 года в платежных документах на коммунальные услуги должна исчезнуть строка «ОДН». Плата за общедомовые нужды вновь, как это было много лет назад, переходит в состав платы за содержание жилого помещения и будет ограничена нормативом коммунальных услуг на ОДН, который установлен для каждой категории жилых домов.

Цель вроде бы в том, чтобы сделать платежи более справедливыми, а главное – предсказуемыми. Но, как я поняла, для большинства жителей, которые и так платили в 2016 году за ОДН по нормативу, ничего в итоговой сумме квартплаты не изменится. Какая мне разница, покажут мне эту сумму в квитанции в строке «коммунальные услуги» или в строке «содержание жилья»? Итоговая сумма же будет той же...

Необходимо время для становления нововведений. Будем следить за развитием ситуации и за тем, чем обернутся для всех нас новшества законодательства.

Хочу напомнить, что все изменения будут отражаться в квитанциях за январь, которые жители города получат в феврале!

Подготовила Наталья Петрова.

