

ПРИБОРЫ УЧЕТА - В КАЖДЫЙ ДОМ!

Позиция правительства страны такова: учет ресурсов с помощью приборов учета должен вестись в каждой квартире и в каждом доме. Для осуществления этой цели несколько лет действовали различные программы. В итоге, например, допущены к эксплуатации и коммерческому учету приборы только в 60% домов крупнейшей управляющей организации «Теплоэнергосервис». А как же остальные? Как сегодня обстоят дела, продвигается ли процесс оприборивания, расскажет начальник службы тепловодоконтроля ООО «Теплоэнергосервис» Любовь Алексеевна Фадина.

- Действительно, сейчас допущены к эксплуатации и рассчитываются, исходя из показаний приборов, 120 наших домов из 228, а в 17 домах приборы отправлены на государственную поверку, поэтому временно расчет по ним не производится. Но в рамках муниципальной программы очень динамично идет работа по приемке приборов в эксплуатацию в остальных домах. Объемы работ колоссальные, но сегодня делается очень многое для того, чтобы ускорить процесс. У исполнителя работ – ЗАО «Центргазстрой» заключены договоры на поставку приборов с двумя заводами-изготовителями (один не смог обеспечить такой спрос), бесперебойно работает специальная комиссия по приемке работ, в ее состав входят представители ресурсоснабжающих организаций, УЖКХ Администрации города и управляющей организации. Планируется, что минимум 25 домов перейдут на расчеты по показаниям приборов учета уже с 1 июня. Остальные – в ближайшее время.

Сейчас особенно важно успеть установить приборы в дома по муниципальной программе, так как жителям в этом случае придется платить только часть стоимости всех работ (до 20%), остальное оплачивает бюджет. Если по данной программе общедомовой прибор не будет установлен, то его может в соответствии с Федеральным законом №261 «Об энергосбережении» установить «Теплосеть» или «Водоканал» и тогда жителям придется оплатить не 10-20%, а все 100% стоимости работ.

ОСТОРОЖНО, ОДН!

Скорый прием к коммерческому учету общедомовых приборов учета делает для многих мончегорцев актуальным вопрос о расходах на общедомовые нужды (ОДН). Чтобы не увидеть в своей квитанции в строке ОДН «лишних» рублей, необходимо заранее принять важные меры. Давайте разберемся.

В каждый многоквартирный дом поступает определенное количество коммунальных ресурсов (вода, электроэнергия, тепло), основная доля которых потребляется жильцами, некоторая же часть идет на обслуживание дома и содержание общедомового имущества. Если в доме установлен общедомовой прибор учета (ОПУ), то ОДН определяется как разница между объемом, который показал ОПУ, и суммой показаний индивидуальных счетчиков и расходов по нормативу в квартирах, не оборудованных квартирными приборами учета. Эта разница распределяется между всеми собственниками пропорционально площади их квартиры. Здесь и кроется простор для несправедливости.

Если в вашей квартире или квартире ваших соседей отсутствуют индивидуальные приборы учета и проживает людей гораздо больше, чем прописано, то начисление за ресурсы идет по количеству прописанных, а расходуются свет и вода гораздо в больших объемах. Весь излишек кочует в строку ОДН и распределяется на все квартиры в доме. Важно понимать, что за все ресурсы, поставляемые в дом, в любом случае кто-то должен заплатить. Если каким-либо способом вам или вашим соседям удалось воспользоваться водой или светом без учета – это, считаю, воровство у соседей.

БОРЕМСЯ С «НУЛЕВЫМИ»

«Нулевыми» называют квартиры в которых никто не прописан, а проживает целая семья, или прописан один собственник, который там не проживает, а сдает квартиру какой-нибудь семье. В квартирах счетчики не установлены, коммунальные услуги или не начисляются, или начисляются, исходя из норматива на одного зарегистрированного, а на самом деле проживают три-четыре человека. Общедомовой счетчик регистрирует реальное потребление воды, и весь перерасход «падает» на ОДН. Именно с такой ситуацией и следует бороться. Для начала – заинтересованным, активным соседям необходимо переговорить с собственниками таких квартир, разъяснить им ситуацию. Не все люди понимают, к чему именно приводят их действия. Вполне возможно, ваш призыв услышат и установят приборы, либо самостоятельно напишут заявление в Управляющую компанию о количестве проживающих (Правительство РФ Правилами №354 обязало собственника сообщать в управляющую компанию количество проживающих граждан). Безусловно, это вопрос совести. Если призыв не сработал, есть и более действенные меры.

Правила № 354 позволяют Совету дома, совместно с УК, составить акт о реально проживающих в квартире людях. В акте председатель совета, два собственника квартир в доме и представитель УК фиксируют, на основании наблюдений соседей, реальное количество проживающих. Один из актов доставляется собственнику, и у него есть месяц на то, чтобы либо самому заявить в УК о количестве проживающих, либо установить счетчики, которые будут фиксировать реальное потребление ресурсов. В противном случае – начисление по нормативу, исходя из акта.

Эта практика уже сложилась, действует достаточно эффективно. Жители нескольких десятков домов именно такими методами добились минимальных показателей ОДН.

«Звать к совести соседей» сложнее в больших домах. Но начинать работу надо.

ФИКСАЦИЯ, А НЕ ЭКОНОМИЯ!

У многих мончегорцев приборы учета ассоциируются с экономией. Но на самом деле, сам по себе прибор учета не подразумевает экономию, а только лишь регистрирует реальное потребление ресурса. К экономии, при условии стабильных входных параметров теплоносителя в дом, приводят дополнительные меры. Например, установка определенного оборудования в рамках текущих ремонтов. Ежегодно, инженеры «Теплоэнергосервиса» обсуждают с Советами домов возможные меры энергосбережения: предлагают установку автоматизированных тепловых пунктов, балансировочных и погодных клапанов и многое другое.

Все мы привыкли, что если дома слишком жарко – надо открыть окно. И мы даже не замечаем насколько часто таким образом регулируем температуру – эта привычка формировалась десятками лет. Но ведь по факту, открывая окно, чтобы выпустить лишнее тепло,



мы выпускаем и свои деньги на улицу. А перечисленные выше меры позволяют не только автоматически регулировать потребление дорогостоящего ресурса домом, но и более рационально его использовать, тоньше перераспределять внутри дома.

Все эти меры по энергосбережению уже отработаны на многих домах в городе, положительный результат есть. Подумайте, может быть и вам стоит обсудить с соседями установку таких приборов в будущем?

Для вопроса экономии очень важно и состояние инженерных сетей. Они располагаются в подвале, куда многие собственники не ходят, поэтому часто не задумываются о состоянии труб, запорной арматуры и прочего оборудования, предпочитают не принимать решения о своевременном ремонте, или делают выбор в пользу других, более заметных работ – косметических ремонтов подъездов, например. Это может привести к утечкам, а значит потерям ресурса, которые также придется оплатить. Безусловно, такая ситуация складывается лишь в некоторых домах, но чтобы переломить ее, специалисты управляющей организации «Теплоэнергосервис» приглашают собственников участвовать в регулярных обходах. Вместе с инженерами каждый активный собственник может спуститься в подвал, осмотреть состояние оборудования, узнать о необходимых работах и дополнительных возможностях. Все это делается для сохранения личных средств собственника.

ГЛАВНОЕ – ВОВРЕМЯ!

Хочу еще обратить внимание на важность необходимости вовремя и правильно сдавать показания индивидуальных приборов учета. В домах, где сдают показания все жители, плата на ОДН может быть всего несколько копеек. А если кто-то не сдает вовремя показания своих приборов учета, то он наказывает и себя - ведь плата за ОДН распределяется пропорционально площади всех квартир.

МИНИМИЗИРУЕМ ОДН

Итак, для того, чтобы ОДН действительно отражали только нужды, необходимые для освещения, помывки общих помещений и т.д., необходимо, чтобы счетчиками воды и электроэнергии были оборудованы все квартиры, а показания сдавались правильно и вовремя. Напомню, что закон ОБЯЗЫВАЕТ каждого собственника оборудовать квартиру и дом приборами учета, а с 2015 года с нарушителей взимается плата с повышающими коэффициентами. То есть коммунальные ресурсы (вода, электроэнергия, отопление) стоят на 10% дороже, а с течением времени коэффициент поднимется до 60%.

Теперь и у соседей есть возможность призвать к ответственности неблагонадежных собственников.

Подготовила Наталья Петрова.

О судьбе управляющей компании «Комфорт-Сервис». Часть 2.

Подтвердилась информация о смене собственника управляющей компании «Комфорт-Сервис». На основании выписки из единого государственного реестра юридических лиц с 28 апреля владельцем является мончегорский предприниматель А.К. Порейко. Безусловно, многие собственники квартир в домах, находящихся под управлением этой организации, надеются, что, благодаря личной заинтересованности, предпринимательской хватке и опыту в ведении бизнеса, новое руководство исправит многие недочеты в работе компании и будет дальше действовать честно и эффективно, на общее благо. Но к прежним владельцам компании по-прежнему много вопросов: куда делись те деньги, что были собраны с собственников для оплаты ресурсов, но так и не дошли до ресурсоснабжающих организаций? Кто будет гасить эти многомиллионные долги за предыдущие периоды работы? Почему не сдержали обещания не допускать появления и роста этих долгов?

О ЧЕМ РЕЧЬ

Прежде всего, поясню, о каких долгах веду речь. Управляющие организации выставляют населению счета за пользование ресурсами: водой, теплом, светом. Но полученные деньги в полном объеме должны своевременно перечислять организациям, поставляющим данные блага цивилизации. Эти средства значительно превышают те, что причитаются самой управляющей организации на текущие ремонты и содержание жилья, но никак распоряжаться ими нельзя. Изъян в этой системе есть: собираемость управляющими организациями платежей с населения никогда не равнялась 100% и, как мне кажется, не будет. Следовательно УО никогда не получали и деньги за ресурсы в полном объеме, но перевести должны были все 100%, иначе ресурсники вправе обратиться в суд. С другой стороны, становится очевидно, что задолженность управляющей организации перед ресурсниками никак не должна превышать долга собственников перед РСО. Иначе сразу понятно – деньги с населения собраны, но пошли не по назначению. А куда именно? Мне кажется, что этот вопрос - для правоохранительных органов.

Баланс ООО «Комфорт-Сервис» за 2014 год, опубликованный на официальном сайте этой же компании, говорит, что собственники должны УК 27,3 миллиона рублей, а УК не уплатила различным РСО 57,3 миллиона рублей. Вот об этих 30 миллионах я и веду речь.

Во-первых, куда пошли эти немалые средства? Во-

вторых, если у компании-должника сменился хозяин, то кто должен будет рассчитываться с этим долгом: прежний владелец или новый? Если долг достался новому хозяину, то где он возьмет деньги, чтобы его погасить? Этот вопрос волнует многих собственников, ведь у управляющей компании нет иных доходов, кроме тех, что собираются на содержание и текущий ремонт домов. Есть над чем поразмыслить...

ПОЧЕМУ-ТО БОЛЬШЕ НЕ НУЖНА

Любой, кто присутствовал на собраниях собственников жилья, проводимых представителями «Комфорт-Сервиса» с целью привлечения новых клиентов, расскажет, что прежние учредители обещали радужные перспективы. Даже если не касаться их обещаний работать на жилфонде лучше конкурентов, а говорить только о финансовых взаимоотношениях с РСО, то я лично могу припомнить слова некоторых бывших учредителей и руководителей «Комфорт-Сервиса» М.С. Болотина, Столоногова И.С., что основное их преимущество в том, что они, мол, обещают своевременно рассчитываться за тепло. А на деле вот что вышло. Всего несколько лет работы на сравнительно небольшом количестве домов и 30 миллионов непокрытых долгов. Если открыть картотеку дел Арбитражного суда Мурманской области, то можно увидеть, что ОАО «Мончегорская теплосеть» только в 2014 году стала взыскивать долги с ООО «Комфорт-Сервис» за 2012, 2013 и 2014 годы. Судебная активность кредиторов совпала с перепродажей предприятия. Уж не попытка ли это уйти от ответственности? Почему предприятие, в которое вложено столько труда, усердия,

энергии, вдруг стало не нужным учредителям? Почему его продали?

ИСТОРИЯ ЦИКЛИЧНА

Почти пять лет назад в крупнейшей в городе управляющей компании ООО «Теплоэнергосервис» также сменились учредители. Прежние владельцы продали за уставной капитал (в размере 10 000 рублей) контору с огромной задолженностью за ресурсы. Предприятие больше не представляло для них ценности: нет активов (здание, техника), огромный долг. Тогда в предприятии были заинтересованы только те, кто много лет трудился на нем, те, для кого жилищное хозяйство - это единственная профессия, любимое дело, те, кому больше некуда было идти. Несколько специалистов и стали учредителями компании. Спустя несколько лет - это уже не контора, а предприятие с собственной производственно-технической базой, огромным опытом работы, дружным, профессиональным коллективом. Долг перед ресурсоснабжающими организациями удалось сократить почти вдвое. И вот когда компания стала успешной, она вновь стала интересна многим. В нашей газете неоднократно публиковались статьи о попытках захватить «Теплоэнергосервис», в основе таких незаконных и необоснованных попыток тезис о том, что 10 000 рублей не та цена, которую следовало в свое время заплатить за убыточное предприятие. Что ныне действующие учредители «умыкнули» у прежних владельцев компанию.

История сделала очередной виток - не нужную более, не выгодную компанию «Комфорт-Сервис» приобрел частный предприниматель. Можно не сомневаться, что если ему удастся превратить ее в успешное, эффективное предприятие, спустя какое-то время и он услышит обвинения, что «умыкнул» ее. Впрочем, радужных перспектив пока давать нет поводов. Кризис обеспечивает не лучшие условия для развития бизнеса, сейчас всем тяжело, но рынок ЖКХ особенно сложный. В последние несколько лет в городе закрылись две управляющие компании - ООО «Мегаполис» и даже муниципальное предприятие «Городская управляющая компания». Есть только надежды.

Мы будем и в дальнейшем следить за судьбой 30 000 миллионов «ресурсных» денег...

Подготовила Наталья Петрова.

СПАСИБО ЗА УЧАСТИЕ

В начале мая в нашем городе проходят субботники. Их проводят не только на предприятиях, но и в каждом дворе. Людмила Васильевна, председатель Совета дома №42/4 по проспекту Metallургов, принесла к нам в редакцию благодарственное письмо жильцам своего дома, за активное участие в субботнике. Мы с большим удовольствием его публикуем:

- В этом году на субботник вышли те жильцы нашего дома, которые никогда не остаются в стороне - представители старшего поколения, которым от 75 до 90 лет. Конечно, пыталась отправить их домой, отдыхать. Ведь на их месте следовало быть некоторым другим жильцам, помоложе. Но они стойко «отстояли вахту». Вышли и молодые ребята, многие с детками от 3,5 до 15 лет. Люди на деле подали своим детям хороший пример, продемонстрировали, что каждый человек, независимо от того, сколько ему лет, может что-то полезное сделать для дома, где он живет. Научили ребят активной позиции, доброму отношению к окружающему миру. Такие детки не будут мусорить в будущем. Надеюсь, станут еще и добрее, приветливее, воспитаннее.

Выражаю благодарность всем жильцам нашего дома, которые никогда не отказываются поучаствовать в этом хорошем деле - поработать во дворе родного дома, поддерживают добрую традицию.

Искренне желаю вам успешной учебы, на работе чтобы было все отлично, крепкого здоровья, счастья, радости и благополучия вам и вашим семьям!

