

# НЕОБХОДИМАЯ МЕРА

Повышение тарифов на услуги ЖКХ - мера непопулярная. Но, не смотря на резкое недовольство населения, остается регулярной (в части роста платы за ресурсы - точно) и похоже неизбежной. Такова реальность. Дорожают энергетические ресурсы, строительные материалы, различные услуги, в общем-то, всё дорожает. Но часто наблюдаю, что многие люди с очередным увеличением общей суммы в квитанции особо не разбираются ни в причинах, ни в том, кто именно повысил квартплату и почему, можно ли повлиять на ситуацию и так далее. А принять всегда легче то, что понимаешь. Сегодня предлагаю рассмотреть ряд вопросов, которые многое могут разъяснить.

## ОСОБОЕ ПОЛОЖЕНИЕ

Как известно, до настоящего времени 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 тариф, при котором их деятельность не будет убыточной, закладывая в него все необходимые расходы. Каждый год этот тариф утверждается областным тарифным комитетом, который соглашается с экономической обоснованностью заявленных цифр. Ввиду того, что стоимость материалов, используемых для ремонта сетей и обеспечения услуг, постоянно растет, также увеличивается в цене стоимость горюче-смазочных материалов и прочих расходников, каждый год растут и тарифы на коммунальные услуги. Повлиять на это собственники квартир, как и управляющие организации, вряд ли могут. С этим приходится смиряться, ведь альтернативы нет – нельзя выбрать других поставщиков тепла или воды, с более приемлемыми ценами. Потому что их просто нет. Нарушать интересы РСО в пользу населения (не утверждая повышение тарифов) компетентные органы тоже не могут, ведь от стабильной работы РСО зависит очень многое: в условиях крайнего Севера надежная, эффективная работа поставщиков электричества, отопления и воды – это острая необходимость.

## РЕШАЙТЕ САМИ!

Плата за содержание и текущий ремонт жилья регулируется совсем по другому принципу. По действующему законодательству плату определяют путем переговоров собственники и управляющая организация. То есть даже на малейшее повышение цен управляющие организации обязаны получить разрешение у собственников. А значит доказать возникшую необходимость и обосновать размер повышения. Очевидно, что охотно на рост платы собственники никогда идти не хотят. Следует учесть и факт наличия конкуренции: кто-то всегда решит утвердиться на рынке услуг за счет демпинга цен, например, даже за счет качества работ.

## ЗА СЧЕТ ЧЕГО РАСТЕТ КВАРТПЛАТА?

К чему привело такое разное положение управляющих организаций и РСО?

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 растет за счет стоимости коммунальных услуг, тогда как рост платы на содержание жилья управляющими организациями явно сдерживается.

Но у этого процесса есть последствия...

Обратимся за разъяснениями к начальнику планово-договорного отдела управляющей организации «Теплоэнергосервис» ВАСИЛИЮ ВАСИЛЬЕВИЧУ БРЯЗГУНОВУ:

«- Размер платы за содержание общего имущества нашей управляющей организацией был установлен в 2011 и до 2016 года не изменялся. В интересах собственников мы сдерживали рост платы целых пять лет, потому что прекрасно понимали, что квартирная плата и так регулярно, независимо от нас и собственников, повышалась за счет роста стоимости коммунальных услуг.

Мы прибегали к экономии, 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 заводов-изготовителей.

Но и на этом пути мы со временем исчерпали возможности. Тем более не все зависит от нашей предприимчивости и готовности искать решения. Объективно существует инфляция, экономический кризис в стране, регулярно растут цены на необходимые в работе материалы (причем, растут стремительно, некоторые виды материалов увеличились в стоимости более чем на 100%), а также меняется законодательство. Напомню, что в последние несколько лет работа всех управляющих организаций строго регламентируется новым Перечнем обязательных услуг, на исполнение которого необходимо расходовать совершенно определенные средства. Именно поэтому наша управляющая организация была вынуждена вынести на обсуждение с собственниками вопрос о поднятии платы на 15% в 2016 году. Собственники поддержали нас, плата была утверждена, но многие из них обращались к нам с просьбой не допускать больше таких больших перерывов и таких значительных процентов. Поэтому на текущий год обсуждается рост платы в размере 4%. Это даже меньше, чем официальный уровень роста инфляции в стране. Хочу заверить собственников, что это минимум, необходимый нам для обеспечения качества обслуживания на существующем уровне, для приобретения материалов и энергетических ресурсов. Чаще всего собственники с понимаем относятся к нашим предложениям, но для тех домов, где мы не встретим понимания и поддержки, нам придется пересмотреть нормативные проки, то есть проводить какие-то работы реже или подходить к решению ситуаций с позиции экономии. Ведь, к примеру, можно заменить участок трубопровода при затруднении в работе, а можно только прочистить. Еще раз подчеркну, мы будем **ВЫНУЖДЕНЫ** исполнять работы с минимальными затратами».

Это точно не в интересах собственников, таково мое мнение! В доказательство приведу такой пример. Недавно видела в новостной передаче сюжет. В Московской области ударили сильные морозы, очевидно, что стихия испытывает на прочность и жизнеспособность сети и коммуникации жилых домов. Именно в плохую погоду растет число поломок. В одном из домов произошла авария на газовом оборудовании. Собственники звонят в Аварийную службу, а диспетчер отвечает: у нас 36 аварий, а бригада одна! Ждите. И в этой ситуации собственники не могут ни в чем винить свою обслуживающую организацию. Не кто-то иной определил, сколько средств расходовать на обслуживание жилого фонда, а они сами.

В руках собственников не только право утверждать или не 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 и когда, в каких объемах. Как следствие, в руках собственника комфорт и уровень жизни, отчасти даже, более выигрышное положение дома на рынке недвижимости. Именно об этом следует думать, рассматривая вопросы стоимости содержания жилья.

## КАРТИНА МИРА

Давайте же рассмотрим ситуацию, к чему может привести ситуация, когда собственники одного из домов категорически не хотят принимать в серьез предложение своей УК о необходимости увеличения размера платы. Безусловно, управляющей организации придется пересмотреть расходную часть: практически свести работу только до ликвидации аварий и оказания минимума услуг. В общем-то, все это не улучшит состояние дома. По прошествии времени от собственников потребуется больше средств на обслуживание и текущий ремонт, ведь дом ветшает, рано или поздно вместо поддерживающегося ремонта будет необходима замена.

Но даже если собственников 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 обоснованной платы. Еще в 2015 году подобный конкурс прошел для дома №6 по проспекту Ленина. Обоснованный тариф – 34,29 руб. А недавно расчеты показали, что для достойного содержания дома №3 по ул. 10-й Гвардейской дивизии необходимо принять тариф в размере 59,93 рубля (!). Таким образом, хотите - верьте, хотите - нет, но проживание в

Раздел 1. Сведения о плательщике и исполнителе услуг										Раздел 2. Информация для внесения плат									
Плательщик: - За Декабрь 2016 г. Ф.И.О. собственника/наимателя Адрес помещения: г. Мончегорск, 10-й Гвардейской Дивизии ул., дом 3, управляющая компания: Адрес: - Общая площадь лицевого счета: 22,2 м2, Общая площадь дома 3 746,6. МОП: 898,4.										Получатель: Муниципальное автономное у государственное и муниципал Р/с 40703810241074000001 Банк МУРМАНСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ 1 БИК 044705615 ИНН 510791497 Корр. счет 30101810300000000615									
Количество проживающих: 1 чел. Агент: Муниципальное автономное учреждение "Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг в городе Мончегорске" Адрес: 184511, Мурманская обл, Мончегорск г, Комсомольская ул, дом № 5 Телефон: 8(81536)7-01-15.										Лицевой счет плательщика Сумма к оплате 3 566,68 Задолженность на начало периода 3 6 Начислено 3 1 Оплачено 3 1 Дата последней оплаты 11 Задолженность на конец периода 3 Итого к оплате: 3									
Раздел 3. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги										Раздел 4. Расчет размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и коммунальные услуги									
Виды услуг	Ед. изм.	Объем коммунальных услуг'	Тариф руб./ед. изм.		Размер платы за ком. услуги, руб.		Начислено за расчетный период, руб.	Перерасчеты, руб.	Льготы, субсид., руб.	Итого к оплате за расчетный период, руб.	Норм.	инд.	полн.						
			индив. потребл.	общед. нужды	индив. потребл.	общед. нужды													
Содержание и текущий ремонт	м2	22,2	59,93	1 330,45	1 330,45	1 330,45				1 330,45									
Отопление	Гкал	0,408924	2 843,08	1 162,60	1 162,60	1 162,60				1 162,60			0,0184						
ХВС	м3	4,2	0,15970	10,38	43,60	1,66	45,26			45,26			4,2						
ТВС	м3	3,25	0,15970	10,38	33,74	1,66	35,40			35,40			3,25						
Климатизация	Гкал	0,195	0,00958	2 843,08	554,40	27,24	581,64			581,64			0,195						

комнате в бывшем общежитии «Маяк» обходится жителю более чем в 3 500 рублей в месяц. Скан квитанции прилагаю.

Отмечу, что размер платы на содержание жилья в нашем городе в среднем более чем доступен, и находится на уровне значительно ниже экономически обоснованного.

## ВЕДИТЕ ПЕРЕГОВОРЫ

Я, как всегда, призываю всех собственников занимать более активную позицию. Не просто возмущаться ростом цен, а вникать в происходящие процессы, понимать, что происходит вокруг. Прежде всего, познакомиться с упомянутым уже мною Перечнем обязательных работ по обслуживанию многоквартирного дома, поприсутствовать на общем собрании, ознакомиться с предложением управляющей компании. Если есть вопросы или возражения – их следует решать путем переговоров. Именно собственники вправе определять периодичность тех или иных работ, а как следствие – влиять на размер платы. Главное - осознать ответственность за свою собственность! А это не только ваша квартира, а весь ваш дом и двор!

Подготовила Наталья Петрова.