

КАК ИЗМЕНИТСЯ КВАРТИРНАЯ ПЛАТА?

К сожалению, мы уже давно привыкли не к самой приятной традиции: тарифы на ресурсы растут стабильно два раза в год - 1 июля и 1 января. Ждет ли собственников квартир очередное повышение платы за ресурсы? Изменится ли плата за содержание жилья? Эти актуальные вопросы я адресовала специалистам управляющей компании «Теплоэнергосервис».

Начальник отдела по начислению платежей управляющей компании «Теплоэнергосервис»
ТАТЬЯНА СОБОЛЕВА:

- Важную для собственников информацию по поводу роста тарифов на коммунальные ресурсы мы оформили в таблицу. В ней представлено, на каком основании и как именно изменились тарифы ресурсоснабжающих предприятий (АО «Мончегорская теплосеть», АО «Мончегорскводоканал» и ООО «Арктик-энерго»).

Действительно, плата за ресурсы возрастет. В июльской квитанции, которую горожане получат в августе, рост платы уже отразится. Пока я могу привести в пример начисления для среднестатистической квартиры:

PCO регулярно повышают тарифы, получают значительные субсидии из бюджета и даже пользуются такой возможностью, как закладывать в свой тариф убытки на долги контрагентов, не подпадающих взысканию.

Второй блок квитанции - плата за содержание и текущий ремонт жилья регулируется совсем по другому принципу. Содержание своего дома – обязанность самих собственников. По действующему законодательству



законодательства по качеству. Все имеет свою цену, поэтому сделать плату по содержанию жилья меньше на практике невозможно. Более того, она объективно должна расти хотя бы на размер инфляции. Если управляющая компания предлагает какой-либо рост, значит, будьте уверены, это необходимо для того, чтобы продолжить осуществлять обслуживание на достойном уровне. Это нужно именно собственникам квартир.

Что же касается текущего ремонта, то тут все еще более прозрачно. В руках собственника комфорт и уровень жизни, отчасти даже более выигрышное положение дома на рынке недвижимости. Там, где собственники охотно голосуют за проведение текущих ремонтов, качество жизни выгодно отличается: отремонтированный подъезд, надежная новая кровля, металлические двери, многое другое, даже новый асфальт во дворе и шлабгаум при въезде! Для каждого дома ежегодно готовится план текущего ремонта, собственники путем голосования выбирают необходимые позиции. Их стоимость также влияет на формирование платы в общем.

Но если все-таки собственники стоят на позиции отказа от любых работ по текущему ремонту, то остается только плата за содержание.

Предположим, что собственники не хотят занимать активных позиций, не проводят общего собрания, не выбирают даже способа управления домом. Что же будет тогда? Ни один дом не может существовать без обслуживающей организации. Если собственники самостоятельно не вступили в отношения с какой-либо управляющей организацией, муниципалитет обязан провести конкурс по поиску УО для такого дома. Жилищно-коммунальное законодательство регулярно меняется и будет актуально упомянуть документ, вступивший в силу 15 июня 2018, ФЗ-134 от 04.06.2018. Он регламентирует проведение конкурсов по назначению УО для таких домов. В соответствии с методическими рекомендациями Минстроя, муниципалитет должен будет установить плату за содержание в таком доме, ориентируясь на среднерыночную стоимость в регионе. К слову, размер платы за содержание, предлагаемый «Теплоэнергосервисом», ниже среднего по области... По-моему мнению, этот документ – еще один шаг государства в сторону от регулирования отношений собственников квартир и управляющих организаций. Все-таки собственникам необходимо проникнуться мыслью, что их жилье – это не только их права, но и ответственность. Таковы правила этих отношений.

- Василий Викторович, спасибо за подробное описание, как именно и из чего складывается квартплата. Но ответьте все-таки на вопрос: как изменится она в части платы за жилье?

- Этот вопрос открыт. Особое влияние имеют два

Сравнительная таблица по изменению платы за коммунальные услуги за счет повышения тарифов

Условно для расчета: нормативы без изменения, площадь (52 м²), проживающих (2 чел)

№ п/п	Вид услуг	Объем коммунальных услуг			Период по 30.06.2018.		Период с 01.07.2018.		Изменение сумм оплаты	
		ед. изм	инд.потр.	на общедом. нужды	тариф (руб/ед)	размер платы (руб)	тариф (руб/ед)	размер платы (руб)	руб	% прироста
1	Отопление	Гкал	1.19912		2681.13	3 215.00	2681.13	3 215.00	0.00	0.0%
2	ХВС	Куб.м	7.85	0.219	11.35	91.58	12.10	97.47	5.89	6.4%
3	ГВС	Куб.м	4.72	0.219	11.35	56.06	12.10	59.60	3.54	6.3%
4	Компонент ТЭ	Гкал	0.2832	0.0131	2681.13	794.53	2681.13	794.53	0.00	0.0%
5	Водоотведение	Куб.м	8.98		26.69	239.68	26.69	239.68	0.00	0.0%
6	Эл.снабжение	Квт/час	207.8	26.649	1.862	436.54	1.892	442.78	6.23	1.4%
ИТОГО					4 833.38		4 849.05		15.66	0.3%

? - Квитанция по квартирной плате содержит в себе два блока начислений: за поставку коммунальных ресурсов (вода, электроэнергия, тепло) и за обслуживание и текущий ремонт дома. С ростом цен на ресурсы мы уже разобрались, а как изменится плата за содержание жилья?

Заместитель исполнительного директора, начальник планово-договорного отдела **ВАСИЛИЙ РОДЬКИН:**

- Вопрос формирования цен на коммунальные ресурсы и платы за жилье актуален, собственники часто его задают. Поэтому я позволю себе немного углубиться в этот вопрос и еще раз рассказать горожанам некоторые важные нюансы.

Итак, блока действительно два. И принципы начисления по каждому из них разные. 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 увеличиваются и тарифы на коммунальные услуги. Повлиять на это собственники квартир, как и управляющие организации, никак не могут, а факт повышения всегда вызывает негатив у жителей города.

Но 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 PCO в пользу населения (не утверждая повышение тарифов) компетентные органы тоже не могут, ведь от стабильной работы PCO зависит очень многое: электричество, вода и отопление – необходимы! Именно по этой причине

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. Думаю, главным образом потому, что квартплата и так стабильно растет за счет повышения стоимости ресурсов. Нам, сотрудникам УК, таким же, кстати, собственникам квартир в городе, это понятно – хоть как-то экономить хочется.

Но по факту выходит, что, не утверждая рост платы на содержание жилья и текущий ремонт, собственники экономят на себе!

Поясню! Размер платы за жилое помещение включает в себя и содержание общего имущества, и текущий ремонт. Перечень обязательных услуг по содержанию общего имущества и периодичность выполнения этих работ закреплены официальными документами: Постановление Правительства №290 «Минимальный перечень услуг и работ для обеспечения содержания общего имущества многоквартирных домов» и №416 «Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирных домов». Очень подробно регламентируются все обязанности управляющих организаций в части содержания дома: его фасада, подвальных помещений, лестниц, лифтов, инженерных сетей, кровель, уборки, вывоза мусора и т.д. И как бы долго я не перечислял, все равно не хватит целой газетной полосы, чтобы рассказать обо всех необходимых для комфортных и безопасных условий жизни работах. Весь перечень оказываемых нами работ и услуг по содержанию общего имущества не только не может быть меньше Минимального, но и должен по размеру платы обеспечивать требования

КАК ИЗМЕНИТСЯ КВАРТИРНАЯ ПЛАТА?

фактора. Все мы в ожидании начала работы регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами. Как известно, вывоз мусора переходит в разряд коммунальных услуг, стоимость этих работ будет исключена из общей стоимости услуг по содержанию жилья. Второй фактор – инфляция.

Лично у меня есть предположение, что увеличение НДС до 20% приведет к неминуемому росту инфляции.

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 сэкономить на квартирной плате?

- Безусловно. Экономить можно и нужно - но не на себе и на СВОЕМ имуществе. **ЧТОБЫ СНИЗИТЬ ПЛАТУ ЗА КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ, НЕОБХОДИМО:**

1) правильно снимать показания водо-и электросчетчиков ЕЖЕМЕСЯЧНО 23-25 числа;

2) экономить воду, электроэнергию, 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).

Подготовила Наталья Петрова.

ДЕЛО О ПОЧТОВЫХ ЯЩИКАХ

Руки вандалов часто доходят до почтовых ящиков: выламывают замки, коречат дверцы, а порой похищают целыми секциями. В итоге собственники квартир остаются с вопросом: что же делать дальше? В нашем городе проблема решалась просто: достаточно было обращения в свою управляющую компанию «Теплоэнергосервис», чтобы заменить «истерзанные» почтовые ящики на новые. За последние несколько лет заменено их было несколько тысяч.

Но в масштабах России проблема имеет свой вес! Все дело в том, что в законодательстве не совсем однозначно определено, относятся ли почтовые ящики к частной собственности владельца квартиры или к общему имуществу дома. Следовательно, не ясен и источник финансирования: первый вариант - сам собственник должен пойти в магазин и прикупить себе ящик, или собственники должны на общем собрании проголосовать за проведение работ, определить финансирование, согласно смете исполнителя, второй – управляющая организация должна изыскать средства на эти работы в рамках содержания жилья. Немало интернет-форумов по всей России посвящены этому вопросу, люди делятся своим опытом «поиска правды»: публикуют ответы управляющих компаний, Государственной жилищной инспекции, прокуратуры и даже решения судов.

Судебная практика сложилась и в нашем регионе. Как оказалось еще в 2015 году. Поговорим о решении Мурманского Арбитражного суда А42-3640/2015 от 1 июля 2015 года. Желающие могут легко найти первоисточник в интернете. Решение суда осталось неизменным после рассмотрения его судом высшей инстанции.

Итак, предыстория. Собственники квартир в одном из домов Мурманска обратились в свою управляющую организацию с требованием провести ремонт почтовых ящиков. Если быть точным в названии – абонентских почтовых шкафов. Ведь, как правило, в многоквартирных домах почтовые ящики устанавливаются блоками. Данный факт позволял ранее предполагать, что это делает их элементом общего имущества, а не личным имуществом каждого собственника квартиры. Предполагалось, что финансирование на проведение данных работ изыщет сама управляющая организация. Получив отказ – пожаловались в Государственную жилищную инспекцию. Та выписала предписание, понуждающее исполнить волю собственников. Но УО была готова свою позицию отстаивать и обратилась в суд.

После рассмотрения дела суд постановил: тот факт, что индивидуальные почтовые ящики соединены между собой, не делает их общедомовым имуществом. Все-таки каждый из них установлен для обслуживания одной единственной квартиры и жильцы других квартир не имеют доступа и возможности использовать ящики своих соседей. Другое дело, если бы, к примеру, в подъезде стоял один большой ящик



для почты, из которого каждый сосед выбирал свою корреспонденцию. В случае же с индивидуальными почтовыми ящиками, соединены ли они общим креплением или нет, отнести их к общему имуществу дома никоим образом нельзя. На это указывают также и Федеральный закон «О почтовой связи» (176-ФЗ) и Правила содержания общего имущества №491 (определяющие имущество, которое включается в состав общего). Следовательно, финансироваться ремонт и замена почтовых ящиков должны по статье текущего ремонта, а не из содержания жилья. Так же, в своих прежних публикациях мы уже неоднократно говорили, что все обязанности управляющих организаций в рамках содержания и обслуживания жилья достаточно точно определены. В данном подробном и обширном списке нет упоминания о почтовых ящиках.

Обратимся за комментарием к юристу управляющей компании «Теплоэнергосервис» АЛЕКСЕЮ ГУСЕВУ:

- Действительно, наша компания всегда шла навстречу собственникам. Мы заменяли почтовые ящики по просьбе жителей домов, не требуя решения общего собрания собственников и дополнительного финансирования. Ставили на первое место интересы собственников даже при том, что несли определенные убытки. Причиной такому положению дел служила неоднозначность в трактовке данного вопроса. Теперь, после знакомства с официальной позицией, подтвержденной решением суда, мы приняли решение: с будущего года выносить вопрос о замене почтовых ящиков на общее голосование собственников квартир в рамках подготовки плана текущего ремонта.

Подготовила Наталья Петрова.