

Летний зуд

В начале июня депутаты Госдумы внесли в Жилищный кодекс РФ очередные изменения, уделив «особое» внимание плате на общедомовые нужды (ОДН). Скажутся ли нововведения на обслуживании наших многоквартирных домов – анализ очередной законодательной инициативы провела юрист, директор Центра комплексного обслуживания ТСЖ Ольга Яндыева.

Можно сказать, что депутаты Госдумы уже ввели традицию каждое лето вносить изменения в Жилищный кодекс РФ. Год назад были внесены многочисленные изменения в отношении лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами, изменились требования к выбору и реализации способов управления многоквартирными домами, появилось понятие «ТСН» взамен «ТСЖ», изменились требования к многоквартирным ТСН, к реализации непосредственного управления, к проверкам и другие новшества.

В июне этого года Госдумой принят федеральный закон «О внесении изменений в ЖК РФ и отдельные законодательные акты РФ (в части создания необходимых условий для эффективной работы и улучшения платежной дисциплины отрасли ЖКХ)». Указанный закон еще не вступил в законную силу, однако, сомнений в том, что он будет действовать, нет.

Революция отменяется.

Пожалуй, самыми «революционными» в новом законе являются изменения в понятие «плата за коммунальные услуги (КУ) на общедомовые нужды (ОДН)». Именно этот платеж вызывает у собственников множество вопросов, на него идут жалобы в различные инстанции. Граждане возмущаются: плата за ОДН выходит такой, будто все места общего пользования моются, освещаются и отапливаются буквально круглосуточно. Управляющие организации на все вопросы отвечают: «перерасход».

Однако, очередная «революция» совершается на пустом месте: наши законодатели попросту занимаются перетасовкой способов и вариантов расчета, ищут социальные, не взрывоопасные способы «утихомирить» ЖКХ. Но они их не найдут никогда! Потому что проблема – не в способах расчета, их можно придумать любые!

Тот способ расчета, который существовал до только что утвержденного Госдумой закона, был позаимствован из стран Европы. Его принцип достаточно прост: ресурсами, потраченными на общедомовые нужды (будь то вода, тепло или электричество) считалась разница между общим потреблением дома и индивидуальным использованием. И это все считалось «коммунальной услугой», за которую отвечала Управляющая организация (УО). Неважно - УК это или ТСЖ – именно они платили в ресурсоснабжающую организацию за тот объем полученного «продукта», цифры расхода которого «снимали» с общедомового прибора учета. И эту же сумму, соответственно, «распределяли» между жителями. Это и была так называемая плата за общедомовые нужды.

Однако, просто сняв кальку с европейского опыта, наши законодатели не учли, что «девушку из деревни вывезти можно», а вот «деревню из девушки» не то, чтобы никогда, но на это необходимо время. В европейских странах на воспитание дисциплинированного потребителя и настоящего собственника, хозяина своего имущества, потребовались практически столетия. С момента возникновения института собственности в России прошло чуть больше 20 лет...

Разруха – в головах...

Так в чем же причина появления перерасхода?

Плата по нормативу на ОДН рассчитывается таким образом: 0,09 куба умножается на количество зарегистрированных в доме (к сожалению, в нашем законодательстве понятие

«фактическое проживание» вообще отсутствует: есть нормы, разрешающие составлять акты, но их можно применять к расчету только тогда, когда на основании этих актов всех незаконно проживающих накажут штрафами, однако добиться этого практически невозможно, потому что наши службы не работают) и делится на общедомовую площадь. Давайте посчитаем на примере конкретного дома – одноподъездной 10-тиэтажки (59 квартир). В доме проживает 150 человек, умножаем эту цифру на 0,09 и делим на общую площадь дома - 2 900 кв.м. Получается, что нормативный ОДН на этот дом должен быть не более 13 кубов. Соответственно, на 1 кв.м. приходится 0,005 куба. Если умножить эту цифру на стоимость 1 куба, то примерно получится 13 копеек с 1 кв.м. Площадь средней квартиры в таком доме 50 кв.м., соответственно, с одной квартиры нужно заплатить за ОДН 6 рублей 90 копеек. В реальности же в этом доме ОДН всегда 50 кубов, и нетрудно посчитать, что перерасход составляет 37 кубов. С такими объемами все подъезды и подвалы, то есть то, что называется общедомовым имуществом и на что начисляется ОДН, должны отапливаться, освещаться и мыться практически круглосуточно! Но этого не происходило. Собственники хватали квитанции, бежали в свои УК и ТСЖ, ругались с управляющими и никак не хотели верить, что причина в абсолютном большинстве случаев – не в повсеместном воровстве управляющих организаций, а... в них самих.

Теперь приготовьтесь выслушать пусть неприятную, но правду. И не просто выслушать, но и понять. Потому что без понимания этой правды нам, собственникам, просто не выбраться из той ямы, в которую сползает вся сфера ЖКХ вместе с нами.

Перерасход формируется из-за того, что жители не подают показания приборов учета вовремя или подают некорректные показания приборов учета. Желая сэкономить, некоторые просто «смагничивают» приборы учета, уменьшая таким образом свои показатели, но от этого, увы, не уменьшается реальный расход ресурса. Жители живут «безучетно»: зарегистрирован один, а живут пятеро. Есть и просто технические проблемы – например, в доме 59 квартир, у всех приборы учета установлены разной марки, соответственно, у них разная степень погрешности, а в сумме это дает также определенный перерасход. Вот так и получается ОДН в 50 кубов при нормативном в 13. Значит, организация, управляющая вашим домом, всегда будет в убытке на 37 кубов. А это долги перед ресурсоснабжающей организацией, которые накапливаются из месяца в месяц.

В законе как бы было предусмотрено решение проблемы. В 44-ом пункте 354-го Постановления Правительства РФ говорилось: если ваш ОДН больше норматива и если вы хотите начислять все по реальному потреблению, принимайте решение на собрание собственников! Но какой нормальный российский собственник в здравом уме проголосует за увеличение собственных расходов? Даже несмотря на то, что это реально израсходованный ресурс! Поэтому собственники голосовали отрицательно.

Проблема существовала повсеместно многие годы и все «крутились» как могли. Кто-то «продавливал» вопрос оплаты реального потребления ОДН на собраниях собственников, кто-то погашал эти убытки за счет текущего содержания дома, кто-то просто незаконно начислял жителям реальное потребление и не останавливался до тех пор, пока не поступала жалоба в контролирующие органы...

Заграница не поможет.

Теперь давайте отвлекусь и посмотрим – а как «у них» организована система оплаты жилищно-коммунальных услуг, например, в той же педантичной Германии – флагмане в сфере ЖКХ. Ведь мы же перенимали европейский опыт! Что пошло не так?

В Германии практически во всех жилых домах организованы Товарищества собственников жилья. Причем, созданы они не по «указке сверху», а по инициативе жильцов, которые понимают, что это единственный возможный вариант самоуправления. Да, немцы имеют право выбрать Управляющую компанию и полностью сбросить с себя все вопросы управления домом. Но такая ситуация там возникает очень редко, потому что люди понимают:

зачем нам кто-то, для кого наш дом – это бизнес? Мы все сделаем сами - это же наше имущество, оно стоит денег!

При этом дисциплина и самосознание собственников там на таком уровне, что собрания проводятся не раз в год, а раз в месяц и почти при стопроцентной явке! Каждый месяц они утверждают тариф на текущее обслуживание здания и обсуждают план работ. А перерасхода по ОДН у них нет! Они просто не понимают – как он может возникнуть?

Так же как не понимают – как не поставить прибор учета? Как не сдать вовремя показания? Как не зарегистрироваться по месту жительства? Потому что граждане знают, что, если они нарушили закон и завтра об этом узнают соседи, то проблемы с полицией или другими органами обеспечены, не говоря уже о больших штрафах. После чего ты не получишь ни одного кредита в банке, субсидии, медстраховки, и вообще попадешь в «черные» списки, которые все видят. Они понимают, что «жить в обществе и быть свободным от общества – нельзя». Практически по В.И. Ленину, который, как ни парадоксально, но писал эти слова о строящемся светлом социалистическом и коммунистическом будущем в противовес буржуазной «свободе».

Хитрая Госдума

Итак, вернемся в Россию, где собственники квартир уже начинали рассылать жалобы и обращения в инспекции, прокуратуры, администрации, требуя разобраться с перерасходом по ОДН. Увы, но так устроен, а, может, и воспитан «коллективный россиянин», что во всех проблемах в первую очередь он винит власть. Чувство вины представителям нашей власти в принципе не свойственно, но реагировать на массовые волнения как-то надо. Работать с собственниками, призывая их к дисциплине – уговорами ли, штрафами ли, долго и мучительно. Самый короткий путь – поменять закон.

Поэтому возникла идея отказаться от ОДН как от «коммунальной услуги» и включить его в графу «содержание общего имущества», и таким образом оплачивать ОДН в составе платы за «текущее обслуживание» и «текущий ремонт». На вопрос - как его посчитать? – законодатель предложил следующее решение: для разных типов домов (разной этажности, площади, благоустройства, даты постройки) будут утверждаться разные нормативы потребления на ОДН на 1 кв.м. Соответственно, все дома будут платить ОДН по своему нормативу. И не важно – сколько вы реально потратили на помывку подъездов, не важно сколько у вас перерасход между общим прибором и суммой частных приборов, будет ОДН для вашего дома условно 3 копейки, вы всегда будете платить 3 копейки! Такая же ситуация сегодня сложилась с муниципальным тарифом за текущее обслуживание – примерно 16 рублей за кв.м. Возможно, вы тратите не 16, а 14 рублей, но платите все равно 16. Если вы хотите его уменьшить или увеличить, то проводите собрание, а не хотите – живите с этим нормативно установленным тарифом. Порядок расчетов нормативов для разных типов домов будет устанавливаться Постановлением РФ.

Поэтому, новые правила «закрывают» только лишь вопросы для потребителей: потребитель четко будет знать свой норматив и плату за него, которая из месяца в месяц будет одинаковой. А вот как этот вопрос будет решен для управляющих организаций, в части отношений с ресурсоснабжающими компаниями, как будет определяться перерасход, куда он будет деваться, как это будет регулироваться – пока не понятно.

Статья подготовлена Юлией Хлобыст и опубликована здесь:

<http://zvezda.perm.ru/newspaper/?pub=16627>