Автор: Татьяна САПРИКИНА
29.06.2015 00:16

*****Тема коммунальных платежей за последние годы стала самым большим раздражителем для горожан. Реформаторы от ЖКХ испытывают на прочность потребителей, тем самым подогревая недовольство в обществе. И люди ведь не против платить за потребленный ресурс, если он, конечно, рассчитан по правилам.**

*****Сегодня попробуем разобраться в возникшей конфликтной ситуации вокруг так называемых начислений за воду на общедомовые нужды (ОДН).**

*****За консультацией в редакцию «Новороссийских известий» пришли возмущённые новороссийцы и предъявили квитанции МУП «Водоканал», где долги за воду исчисляются четырёхзначными цифрами. Жители с улицы Карла Маркса, 44, проживающие в старом двухэтажном многоквартирном доме, объяснили, что в их дворе нет огорода, в доме нет лифта, шахт и т.д. Есть общий коридор и лестница. А главное, в доме нет общего крана, откуда люди могли бы брать воду и самостоятельно мыть места общего пользования. Всю воду жильцы для этого используют из кранов своих квартир, где стоят индивидуальные приборы учета. Зато платежки из МУП «Водоканал» по оплате за ОДН с запредельными суммами приходят регулярно. Возмущение жителей бьет через край. Размер платы за ОДН превышает или равен сумме оплаты по квартирному прибору учета. Никто из жильцов разумеется не хочет платить за себя и «за того парня».**

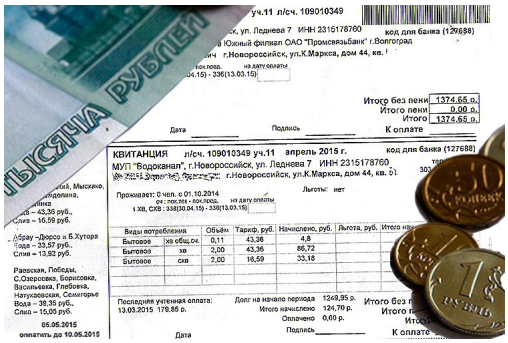
*****На самом деле в Новороссийске не так много экспертов-правозащитников, которые могли бы дать пояснения по данному вопросу. Сами же ресурсники, видя неразбериху вокруг этого, пользуются ситуацией и трактуют коммунальные правила только в свою пользу. Эксперт Общественной палаты города Новороссийска Виктор Портяной коммуналкой занимается очень давно. Знает все хитросплетения, которыми зачастую**

Автор: Татьяна САПРИКИНА
29.06.2015 00:16

**пользуются нерадивые поставщики и управляющие компании. Не раз в инстанциях приходилось ему отстаивать коммунальную справедливость. Теперь поможет он в этом и нам.**

## На взгляд эксперта

*****Итак, для начала нужно понять, что же такое ОДН и откуда они взялись. На основании действующих**
***«Правил предоставления коммунальных услуг»,***
**утвержденных**
***постановлением Правительства  354 от 06.05.11 года,***
**потребители коммунальных услуг наряду с основной платой за услуги обязаны оплачивать за ресурс, который используется на общедомовые нужды**
***(ст. 40 Правил).***




*****Объем ОДН – это разность объема ресурса, зафиксированного общедомовым прибором учета и объемом того же ресурса, за который потребитель заплатил. Таким образом, объем ОДН включает в себя: расход ресурса на влажную уборку и содержание подъездов, лифтов, шахт, колясочных, щитовых и других помещений общего имущества, уборку придомовых территорий, полив зеленых насаждений. А еще - вероятные хищения ресурса, потери ресурса во внутридомовых системах и**

**тот объем, за который не было оплачено потребителями, хотя ресурс на самом деле ими был использован.**

*****Всю эту разность, по сложившейся порочной практике, управляющие организации разбрасывают на всех собственников жилья в доме, пропорционально площади их квартир – чем больше площадь, тем больше оплата. Порой эта разность, как было уже сказано, даже превосходит общее потребление собственника по квартирным приборам учета. Именно это и вызывает до сих пор возмущение и непонимание населения. В основном такие «чудеса» вызваны, как правило, наличием огромных потерь ресурса во внутридомовых системах и такой же огромной задолженностью по оплате нерадивых собственников. Однако следует учесть, что и за огромные потери, и за неплатежи несет ответственность управляющая компания, но не потребитель услуг (!).**
**Несет ответственность потому, что собственники оплачивают содержание дома и поддержание инженерных сетей дома в исправном техническом состоянии по тарифу «содержание дома».**

## Для кого закон не писан?

*****Изучив этот негативный опыт и практику работы управляющих компаний, Правительство еще *в 2013 году* приняло *постановление 344*, согласно которому для того, чтобы исключить непомерные и необъяснимые для населения платы за ОДН, были введены нормативы расхода этого ресурса, выше которых оплата недопустима. Этим же постановлением в *ст.44 «Правил предоставления коммунальных услуг» от 06.05.2011 г.* были внесены соответствующие изменения. Вот что сказано в ст.44:**

*****«Распределяемый между потребителями объем коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов потребления коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды, за исключением случаев, когда общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, проведенным в установленном порядке, принято решение о распределении объема коммунальной услуги в размере превышения объема коммунальной услуги, предоставленной на общедомовые нужды…».**

*****Эти поправки к «Правилам…» УК то ли по незнанию, то ли сознательно, что вероятнее всего, игнорируются. В этом и состоит первопричина имеющих место нарушений.**

**Для наглядности рассмотрим это на примере определения количества ресурса, подлежащего распределению между потребителями услуги в любом доме (цифры приняты условно):**

**ОПУ дома показал, что за расчетный период расход ХВ составил 500м$^3$.**

**Суммарный расход по ИПУ  составил  450м$^3$.**

**Разность показаний приборов учета составляет  500 – 450 = 50 м$^3$.**

**Распределению между потребителями услуг  (ст.44 «Правил…»)  подлежит количество коммунального ресурса, не превышающее нормативную величину. Определим её величину (чего не делают УК):**

Автор: Татьяна САПРИКИНА
29.06.2015 00:16

**Площадь помещений общего имущества дома, допустим, равна 522,1 м$^2$.**

**Норматив потребления ресурса – ХВ или ГВ, на единицу площади составляет  0,033  м$^3$/мес/м$^2$. Нормативный расход ресурса – ХВ и ли ГВ, в целом по дому составляет: 0,033 * 522,1 = 17,23 м $^3$.**

**Так вот, распределению согласно ст.44 «Правил…» и постановлению Правительства  344 подлежит только 17,23 м$^3$,  но никак не 50 м$^3$, которые неправомерно распределяют наши УК ! Что и является нарушением законодательства.**

*****«Сюрпризы» управляющих компаний и ресурсников на этом не заканчиваются. Зная норматив потребления, они должны расчет для собственников многоквартирных домов производить, исходя из площади помещений общего имущества дома. На деле, расчет коммунальщики ведут, исходя из общей площади дома. Разница на самом деле очень велика. Чтобы узнать площадь помещений общего имущества и общую площадь дома стоит обратиться в УК, там вам обязаны предоставить любую информацию по вашему дому.**

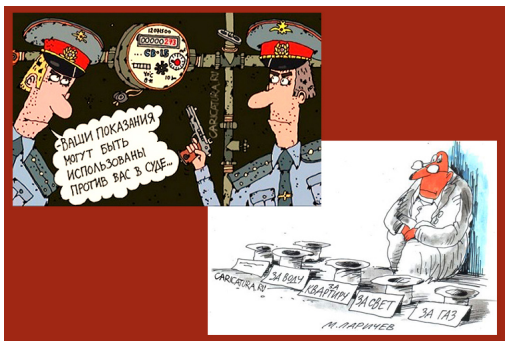
Автор: Татьяна САПРИКИНА
29.06.2015 00:16

*****Виктор Портяной дал ответ жильцам дома 44 по ул.Карла Маркса:**

*****«Квитанции, на которых осуществлен расчет платы за ОДН, должны быть составлены исключительно управляющей компанией (УК), имеющей отношение к вашему дому. МУП «Водоканал» использует порочную практику и до сих пор выставляет платежки от своего имени. Это незаконно, наверняка там об этом знают.**

*****В тарифе «содержание дома» заложена стоимость влажной уборки. Такую уборку должна выполнять УК. Если она этого не делает, то и в составе тарифа на содержание дома этой платы не должно быть, либо тариф должен быть меньше. УК предлагают жителям выбрать тот тариф, который их устраивает. Либо это будет тариф с уборкой помещений общего пользования, либо без такой уборки. В случае если собственники выберут тариф без уборки, тогда влажную уборку они должны выполнять своими силами, расходуя при этом свои же ресурсы в виде холодной и горячей воды.**

*****В составе ОДН, как я уже говорил, не только та вода, которую использует уборщица при влажной уборке. Туда входят и потери воды, и полив зеленых насаждений, и уборка придомовой территории, и то количество воды, за которую не оплатили другие, и вероятные хищения воды… Так что плату за ОДН все равно следует начислять. А для того, чтобы она была справедливой, законодатели и включили в «Правила…» ст.44 поправки – распределять не более нормативной величины ОДН. О чем я разъяснял выше».**



Автор: Татьяна САПРИКИНА
29.06.2015 00:16

**ОТ РЕДАКЦИИ. Конечно, разъяснения эксперта очень ценны и пригодятся на практике при расчете с поставщиками воды. Но разъяснения так и останутся разъяснениями, если своих прав не добиваться. А как это делать? Ведь в каждом конкретном случае свои обстоятельства…**

*****Есть и общий алгоритм. Прежде всего надо требовать разъяснений и уточнений в своей управляющей компании, причем в письменном виде. Если вы считаете, что ваши права продолжают нарушать, обращайтесь в прокуратуру. Не платите лишнего. Этим вы помогаете тем, кто не хочет работать по закону и сваливает все свои проблемы на потребителей. Помните, что ваши права только продекларированы, поэтому их зачастую надо ещё и добиваться!**