

Законодательство ЖКХ обновили

С 1 июня вступают в силу изменения в Правила предоставления коммунальных услуг.

Вслед за нашедшим постановлением Правительства РФ №354 вступило в силу другое - №344, которое также имеет все шансы стать весьма популярным в народе. В свою очередь, постановление №344 вносит изменения в Правила установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг (постановление №306) и в Правила предоставления коммунальных услуг (постановление №354). С просьбой помочь разобраться с тем, что же изменилось в законах, мы обратились к специалистам Контакт-центра при Главе администрации города Ульяновска.

Новый порядок платы за общедомовые нужды (ОДН)

Из перечня подлежащих утверждению нормативов потребления коммунальной услуги на ОДН исключены водоснабжение и отопление. То есть будут исключены те случаи абсурда, о которых мы писали, когда водоснабжение на ОДН превышало общий объем потребления воды домом. То же самое касается и обогрева не-существующими или давно спленными радиаторами подвездов. Чтобы не путать людей, отопление решили не делить на индивидуальное и общедомовое. Это правильно, тем более что определить количество потребленного тепла без индивидуальных счетчиков нельзя, а устанавливая их в массовом порядке вряд ли будут при нашей-то вертикальной разводе системы отопления. Теоретически, конечно, можно в каждую квартиру установить по прибору учета, только они не окупятся, и потому делать это не целесообразно.

Кроме того, установлен размер расхода горячей и холодной воды на ОДН одним человеком в месяц, равный 0,09 куб. м, который используется для расчета норматива потребления коммунальных услуг.

Согласно изменениям в Правилах предоставления коммунальных услуг, отныне распределяем между потребителями объем услуги ОДН не может превышать объема коммунальной услуги, рассчитанного исходя из нормативов, - комментирует директор Контакт-центра Илья НОЖЕЧКИН.

Исключение могут составлять лишь те случаи, когда общим собранием собственников принято решение о распределении объема коммунальной услуги (а размер его превышения) между всеми жителями и нежилыми помещениями пропорционально площади. Если такого решения нет, то все сверхнормативные потери в доме управляющая организация должна оплачивать из собственных средств. Это условие введено специально, чтобы стимулировать УК к сокращению потерь на общедомовых сетях. Это заставит их устранять протечи в подвалах, беречь тепло в подъездах, отслеживать неучтенных потребителей, живущих в квартирах, где нет счетчиков, без регистрации, и т.д.

При расчете норматива потребления коммунальных услуг ГВС и ХВС используются показатели - площадь многоквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержки),

не принадлежащих отдельным собственникам, расположенных в местах общего пользования (МОП).

Плата за тепло - по новой формуле

Утверждена в новой редакции формула расчета платы за отопление:

$$N = \frac{Q_o}{S^{1,5} \times n_{от}}, \text{ где:}$$

Q_o - суммарный за отопительный период расход тепловой энергии на отопление дома, определенный по показаниям коллективных (общедомовых) приборов учета (ккал);

$S^{1,5}$ - общая площадь всех жилых и нежилых помещений в доме (кв. м);

$n_{от}$ - период, равный продолжительности отопительного периода (количество календарных месяцев, в том числе неполных, в отопительном периоде), в котором произведены измерения суммарного расхода тепловой энергии на отопление.

Проверка счетчиков - раз в полгода

Обязанность ежемесячно снимать и сдавать показания своих счетчиков с граждан убирается. То есть теперь это делать не обязательно, но можно, права такого у людей никто не отнимал. Более того, проверять правильность показаний счетчиков, по новым правилам, УК могут не чаще одного раза в шесть месяцев. Ранее, по действующим правилам, исполнитель коммунальных услуг имел право осуществлять такие проверки каждые три месяца. В этом плане закон стал мягче. Однако с какой бы частотой ни подавали показания счетчиков, это не решает основную проблему - правильное распределение коммунальных услуг на индивидуальное потребление и ОДН.

Если информацию о месячном потреблении граждан не предоставляет, то оплата будет идти по его среднемесячному потреблению за полгода. При этом каждые шесть месяцев будет делаться сверка с показаниями счетчиков и в итоге - перерасчет. Еще сложнее будет тем домам, где есть нежилые помещения, каковы-то организации, магазинчики. В таких случаях обеспечить прозрачность, проверить правильность расчетов будет проблематично. То есть у жильцов все равно останется повод для недовольства.

Кто не зарегистрирован, УК не виновата

Сотрудники управляющих организаций должны будут сообщать в миграционную службу и полицию о незарегистрированных жителях в квартирах, где не установлены счетчики ХВС и ГВС. С 1 июня УК разрешено составлять акт о наличии незарегистрированных жильцов и пересчитывать квартплату. Основанием для этого может служить протокол об административном правонарушении, предусмотренный статьей 19.15 КоАП.

Если коммунальщики узнали о проживании нелегалов в квартирах без счетчиков, то



они обязаны составить «акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении» и направить его в течение трех дней в полицию и органы миграционного контроля. То есть даже не обязательно заходить в подзачинную квартиру, для составления протокола достаточно лишь подорожных и свидетельских показаний двух соседей и председателя ТСЖ.

Для добросовестных плательщиков это только плюс, ведь, как известно, потребление неучтенными жителями коммунальных ресурсов влечет сверхнормативное потребление в целом по дому. И если в квартире без счетчиков поселились с десяток нелегалов, то плата за израсходованную ими воду перераспределяется на всех проживающих в доме жильцов. Теперь же, если участковые и инспекторы миграционной службы поймут за руку нелегалов, то владельцы квартир оплатят штраф. Также ему придется возместить стоимость услуг в расчете на каждого фактического жителя.

Впрочем, привязывать перерасчет только к протоколу об административном нарушении неправильно. Судите сами: оплата за временных жильцов должна производиться, если они проживают и пользуются в квартире коммунальными услугами более 5 дней, но при этом только пребывание без регистрации свыше 90 дней является административным нарушением. Такие расхождения в нормативных документах приводят к большому количеству жалоб, тяжб, судебных разбирательств.

Собственник прм. вот акт!

Потребителю предоставляется возможность самостоятельно составить акт проверки качества предоставляемых коммунальных услуг с привлечением двух потребителей и председателя совета многоквартирного дома (а в ТСЖ, ЖСК - председателя) по следующим основаниям:

- невнесения исполнителем проверки в установленный срок;
- в случае невозможности уведомить его о факте нарушения качества предоставляемых услуг в связи с ненадлежащей организацией работы круглосуточной аварийной службы;

- Это решение - явно в пользу жителей, - говорит заместитель директора Контакт-центра Динирий ФЕДОТОВ. - Акт нарушения качества коммунальных услуг можно теперь составлять в отсутствие исполнителя. Теперь людям будет легче доказать халатную со стороны коммунальщиков.

КОНТАКТ-ЦЕНТР

при Главе г. Ульяновска



737-911

Управлять домами по-новому

Премьер-министр РФ Дмитрий МЕДВЕДЕВ подписал постановление от 15.05. 2013 №416, утверждающее новый порядок управления многоквартирными домами (МКД).

Ожидается, что с принятием новых конкретных правил в управлении МКД мажоритарный станет намного меньше. Если раньше, например, проведя некачественный ремонт в подъездах, накрутив квартплату, не согласовав с жильцами дополнительные траты, представители ТСЖ могли уйти от ответственности, сославшись на отсутствие регламентирующего документа, то теперь такой возможности у них уж точно не будет. Данный документ распространяет свое действие на все способы управления МКД.

Постановление вводит понятие «управление МКД», утверждает стандарты управления МКД, определяет порядок формирования и утверждения перечня услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества, осуществления аварийно-диспетчерского обслуживания, передачи технической документации на дом и иных документов, связанных с управлением этим домом.

Управляющая компания, согласно новым правилам, обязана отчитываться о тратах перед жителями. В пункте 4 данных Правил перечислен состав услуги «управление МКД», в которую включены в том числе: «расчет и обоснование финансовых потребностей, необходимых для оказания услуг и выполнения работ, входящих в перечень услуг и работ, с указанием источников покрытия таких потребностей (в том числе с учетом рассмотрения ценовых предложений на рынке услуг и работ, смет на выполнение отдельных видов работ)». Вводится возможность конкурсного отбора арендаторов и подрядчиков.

Предусматривается управление МКД исходя из минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 3 апреля 2013 г. №290. При этом перечень услуг и работ должен содержать объемы, стоимость, периодичность и (или) график (сроки) оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

В ближайшее время Контакт-центр при Главе города Ульяновска по каждому разделу новых правил подготовит статьи с методическими рекомендациями, которые позволят гражданам грамотно урегулировать отношения с управляющими организациями, ТСЖ и ЖСК.