



УПРАВДОМ⁷³



Верховный суд РФ отменил нормативы на ОДН

Саморегулируемая организация «Симбирский дом» доказала, что Министерством экономического развития Ульяновской области были установлены заниженные нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды (ОДН). Таким образом, существенно ущемлялись права управляющих организаций.

Высший судебный орган страны отклонил обе жалобы регионального Минэкономразвития и оставил в силе решения Ульяновского областного суда. По заявлению некоммерческого партнера СРО «Симбирский дом» были признаны недействующими приказы Министерства экономического развития Ульяновской области №06-265 от 17 августа 2012 г. и №06-243 от 27 июня 2013 г. В первом случае были отменены нормативы потребления на ОДН по электроснабжению, во втором - на ХВС и ГВС.

Решение об отмене нормативов потребления на ОДН по электроснабжению Верховный суд РФ вынес 21 мая 2014 года, по ГВС и ХВС - 4 июня 2014 года. В обоих случаях Верховный суд внес уточнения и признал приказы регионального Минэкономраз-

вития недействующими со дня вступления решения в законную силу.

- Это абсурдная ситуация, когда по нормативу платить дешевле, чем по счетчику, такого не должно быть, иначе собственникам не выгодно устанавливать приборы учета, а лучше сломать их, - комментирует директор НП СРО «Симбирский дом» Григорий НИКОЛАЕВ (на фото).

- Кроме того, неправильно рассчитанные нормативы ведут к банкротству управляющих организаций. Поставщики коммунальных ресурсов выставляют УК счет по показанию общедомового прибора учета, а с собственниками собирается меньшая сумма - по нормативам Министерства. Использовало недостоверные сведения о площадях жилых домов.

Продолжение на стр. 2

в результате установления неверно рассчитанных нормативов потребления управляющие организации вправе обратиться в Арбитражный суд к Министерству экономического развития Ульяновской области с исковыми заявлениями о взыскании данных убытков.

Сейчас в Ульяновске никаких нормативов ОДН вообще нет. Однако в скромном времени Министерство экономического развития рассчитает новые, и они, скорее всего, будут выше, чем отмененные. Однако предварительно необходимо уточнить исходные данные. В ходе судебного разбирательства выяснилось, что при утверждении нормативов Министерство использовало недостоверные сведения о площа-

Кто отвечает за трубу канализации у вас в квартире?

стр. 6

Выиграй миллион на капремонт

В Ульяновской области объявлен конкурс по благоустройству территорий.

Победитель в номинации «Лучший двор многоквартирного дома» получит миллион рублей на проведение капитального ремонта дома.

Заявки на участие принимаются до 5 августа 2014 года в Департаменте жилищно-коммунального комплекса Министерства строительства, ЖКК и транспорта Ульяновской области по адресу: 432017, г. Ульяновск, ул. Кузнецова, д. 5а. Телефон для справок: (8422) 41-15-96.



Подробнее с условиями можно ознакомиться на сайте регионального Министерства ЖКХ по ссылке: <http://www.build.ulgov.ru/laws/318/2564>.

Око во двор

В Ульяновске продолжается установка дворовых камер видеонаблюдения.

В рамках проекта «Безопасный город» в Ульяновске планируется создание целой сети



камер видеонаблюдения для контроля состояния придомовых территорий, подъездов жилых домов и парковок автотранспорта.

По информации председателя Комитета ЖКХ администрации Ульяновска Андрея ЧЕРНЕЦОВА, по состоянию на 4 июня, в городе установлено 119 видеокамер, из которых 94 - на территории многоквартирных домов. Также в будущем планируется по решению общего собрания собственников произвести установку видеосистем еще на 24 много квартирных домах.

ОТКРЫЛСЯ
новый филиал
медицинского центра
«Академия»



АКАДЕМИЯ
медицинский центр

Терапия, акушерство и гинекология,
кардиология, эндокринология и пр.

Ультразвуковая
и лабораторная диагностика

Адрес: ул. Радищева, 5, тел. 27-89-44;
Единый телефон 61-26-26

Имеются противопоказания. Проконсультируйтесь со специалистом

Капитальный ремонт: сделай свой выбор!

Если вы являетесь собственником жилья в многоквартирном доме, то уже должны были задуматься о том, как копить на капитальный ремонт общего имущества.

С 1 декабря 2014 года у нас появляется новая гражданская обязанность по Жилищному кодексу РФ - создать в каждом многоквартирном доме фонд капитального ремонта. Также закон дает нам право самостоятельно выбрать способ формирования этого фонда - на счете регионального оператора или специальном счете дома.

Если вы еще не взвесили все «за» и «против», Фонд модернизации жилищно-коммунального комплекса Ульяновской области (региональный оператор по проведению капитального ремонта, созданный Правительством Ульяновской области) поможет вам разобраться. Написав на электронную почту по адресу: karpm73@mail.ru, в ответ вы получите методические рекомендации по проведению общего собрания собственников жилья, информацию о способах формирования фонда капитального ремонта, когда и какие работы можно будет провести и т.д.

Специалисты Фонда проконсультируют вас по адресу: г. Ульяновск, ул. Пушкинская, 15А, офис 109 и по телефону «горячей линии» 67-55-90 (по будням с 9:00 до 17:00).

@ karpm73@mail.ru 67-55-90

Рейтинг УК города Ульяновска за июнь 2014 года

Место	УК	Баллы
1	АНО «Центр ТСЖ»	170
	ООО «УК ЦЭТ»	168
	ЗАО «ГК «Аметист»	168
	ООО «РЭС»	168
2	ООО «Альбаком-Засвияжье»	168
	ООО «УК «Дом-Сервис»	168
	ООО «КПД-2 Жилсервис»	168
3	ООО «УК «Парк»	167
	ООО «Созвездие»	166
4	ООО «СМУ»	166
	ООО «Мегалиник»	166
5	ООО «Альбаком-Север»	165
	ООО «Жилстройсервис»	163
6	ОАО «ГУК №2 Засвияжского района»	163
	ООО «УК Дом»	162
7	ОАО «ГУК Заволжского района»	162
	ООО «УК «Солидарность»	160
8	ООО «УК Содружество»	160
	ООО «ЕвроСтройСервис»	160
9	ОАО «ГУК Железнодорожного района»	158
	ООО «УК Авион»	155
10	ООО «СК Фундамент»	155
11	ОАО «ГУК Ленинского района»	153
12	ООО «УК Фундамент-Комплекс»	152
	ООО «ЖКИСР УправДом»	152
13	ООО «Истоки+»	151
14	ООО «Инвестстрой М»	148
	ООО «УК ЖКХ «Симбирск»	148
15	ОАО «ГУК Засвияжского района»	145
16	ООО «ЖЭК»	134
17	ООО УК «КПД-1»	128
18	ООО «ЖКХ Ленинского района»	122
19	ООО «УК Арсенал»	107
20	ООО «УО Партнер»	89

По данным Комитета ЖКХ города Ульяновска

Верховный суд РФ отменил нормативы на ОДН

Продолжение. Начало на стр. 1

Контакт-центр при Главе города Ульяновска встал на защиту интересов собственников и в суде доказывает, что начисления за коммунальные услуги на общедомовые нужды в период отсутствия нормативов на ОДН начисляться вообще не должны. Об этом директор Контакт-центра, депутат Ульяновской Городской Думы **Илья НОЖЕЧКИН** заявил 2 июля на «круглом столе», прошедшем в Засвияжском районе в рамках проекта «Управдом» партии «Единая Россия».

Что это вообще?

До сентября 2012 года, когда появилось понятие «общедомовые нужды» с вступлением в силу Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства РФ №354, мы об этом даже и не подозревали. Но сразу ощущали, что это нечто серьезное и дорогое, если судить по суммам в платежках. Хотя само название «общедомовые нужды» иначе как в кавычках и писать не хочется. Управляющие компании нам сразу пояснили, что это вовсе не то, чем называется...

Когда жители Ульяновска увидели, что за воду на помывку подъезда и за лампочку в нем же с них берут больше, чем они тратят в собственной квартире, они возмутились. Но им разъяснили, что «общедомовые нужды» это вовсе не то, что общедомовые нужды. Плата за ОДН - это не плата за коммунальные ресурсы, истраченные на общедомовую собственность. Например, в подъезде ни у кого не стояли унитазы, но плата за ОДН на канализацию тем не менее начислялась.

И хотя авторы закона в Правительстве РФ пытались пояснить, что ОДН задумывались именно как расходы коммунальных ресурсов на общедомовые нужды, на местах в регионах их не слышали. Так, «общедомовые нужды» стали разницей между суммой показаний поквартирных приборов учета. И разница эта тем больше, чем больше потеря в доме, включая магниты на счетчиках, утечки, несанкционированное подключение и прочее, что, согласитесь, язык не поворачивается назвать домовыми нуждами, скорее уж его проблемами.

Ограничились нормативом

Когда власти увидели, что их нововведение привело к неконтролируемому росту платежей за услуги ЖКХ, вместо того,

чтобы отменить плату за ОДН решили ограничить. С 1 июня 2013 года в Правила предоставления коммунальных услуг внесли изменения - пункт 44. Решили, что объем коммунального ресурса (холодное и горячее водоснабжение, электрическая энергия), предоставленного на общедомовые нужды, не может превышать объем такого коммунального ресурса, рассчитанного исходя из норматива. Отметим, впрочем, что это правило не относится к тем домам, которые перешли на так называемое «непосредственное управление». Собственно непосредственное управление от обычного только тем и отличается, что управляющая компания начисляет жильцам дома всю плату за ОДН без ограничения нормативом.

Нормативы рассчитывали и устанавливали Министерство экономики и планирования (ныне - экономического развития) Ульяновской области. Можно предположить, что специалисты Министерства руководствовались благими намерениями, устанавливали заниженные нормативы с тем, чтобы уменьшить размер платы населения за услуги ЖКХ. Однако это привело к тому, что управляющие организации собирали с жителей денег меньше, чем с них требовали заплатить за свои услуги ресурсники. А так как других средств, кроме тех, что платят собственники помещений дома в управляющих организациях нет, у них начал образовываться и расти долг перед энергетиками. Все это неминуемо привело бы к банкротству абсолютного большинства УК, ТСЖ и ЖСК города, что, собственно, означало бы в буквальном смысле коллапс жилищной сферы Ульяновска.

Сначала Ульяновский областной, а затем Верховный суд РФ отменили заниженные нормативы потребления на ОДН. К слову, наш регион оказался не единственным в такой ситуации. Например, в Челябинской области по решению Челябинского областного суда также отменены нормативы на электрическую энергию на ОДН.

Ограничения сняли, что же дальше?

В настоящее время в Ульяновске нормативов ОДН нет никаких ни на электроэнергию, ни на ГВС и ХВС. То есть, и ограничений тоже нет, до тех пор, пока не будут утверждены новые нормативы. Как в этот период неразберихи поведут себя управляющие организации - вот главный вопрос! Понятно,

что те долги, которые образовались из-за неверно рассчитанных нормативов надо погашать, но за счет кого? Один вариант, что управляющие организации подадут в суд на Министерство экономического развития, по вине которого у них образовались долги, и потребуют компенсацию с него. Но второй вариант, что поступят, как всегда у нас, назначив крайним население, просто сделают перерасчет за прошлые месяцы и сберут недополученные деньги с жителей.

- Мы сейчас пытаемся доказать в Засвияжском районном суде, что при отсутствии нормативов платы за ОДН начисляться не должна, - сказал Илья НОЖЕЧКИН. - Это однозначно работает для домов, не оборудованных общедомовыми приборами учета. Неначисление платы за ОДН при отсутствии нормативов в домах, где приборы учета есть, - лишь небольшая надежда, которую мы пытаемся воплотить в жизнь в одном из судебных разбирательств. При этом большинство управляющих организаций пребывает в раздумьях - с какой же даты начислять ОДН без учета норматива, кто-то принял решение начислять с июня, ориентируясь на вступление в силу решения Верховного суда, кто-то - с февраля, ориентируясь на решение Ульяновского областного суда.

С 1 июля 2014 года у нас уже выросли тарифы на коммунальные услуги, если к этому приведется еще и перерасчет по ОДН за прошлые месяцы... Стоит напомнить, что Министерство строительства и ЖКХ Российской Федерации накануне повышения тарифов направило письмо в адрес губернаторов, где подчеркивается их ответственность за соблюдение утвержденных ранее индексов расчета коммунальных платежей.

В своем письме Минстрой РФ обращает внимание региональных властей на необходимость четкого соблюдения ограничений по росту платежей, предусмотренных распоряжением Правительства «Об утверждении индексов изменения размера платы за коммунальные услуги в среднем по субъектам Федерации на 2014-2018 годы», и процедуры повышения, предусмотренной постановлением «О формировании индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги в Российской Федерации». Как мы уже писали в прошлых номерах «Управдома», Правительством РФ утверждены значения индексов, которые должны находиться на уровне инфляции минус 30%, в этом году для Ульяновской области это 4,6%.

Инвестиции и энергоэффективность

В стенах Архангельского водозабора губернатор Ульяновской области **Сергей МОРОЗОВ** открыл 24 июня серию совещаний по вопросу улучшения качества жилищных и коммунальных услуг.

Перед мероприятием глава региона и Глава Ульяновска **Марина БЕСПАЛОВА** осмотрели артезианские скважины и оборудование станции, снабжающей водой левобережную часть города.

- Буквально два года назад горячая вода на Архангельский водозабор и в населенный пункт поступала с городской ТЭЦ-2, которая находится на расстоянии 32 км 400 метров, - рассказал министр строительства и ЖКХ Ульяновской области **Александр БУКИН**.

- Если мы начинали подавать тепло 25 сентября, то в Архангельское оно доходило лишь к началу ноября. Сейчас же на водозаборе установлена собственная модульная котельная, которая не просто повысила качество

коммунальной услуги, но и уже окупилась всего за один отопительный период.

К сожалению, вопреки технической логике, еще раз подтверждается, что сегодня с экономической точки зрения выгоднее отказываться от центрального теплоснабжения. Еще один пример привел сам губернатор, который рассказал, как на фирме по производству дверей в Ульяновске отключились от всего центрального энергоснабжения, даже от (сравнительно дешевого) газа и закупили автономный источник энергии. И это позволило предприятию почти вдвое сократить стоимость своей продукции.

Энергоэффективность стала лейтмотивом всего совещания. Губернатор предложил разработать региональный закон об энергосбережении и повышении энергоэффективности и назначить ответственного за его исполнение в Правительстве области.

- Компании, предоставляющие

коммунальные услуги теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, должны иметь программы снижения издержек и повышения своей эффективности, - отметил Сергей МОРОЗОВ. - Мы обязательно проведем соответствующую проверку и сделаем ее ежегодной. Необходимо сделать обязательным технический и экономический аудит орга-

ний энергетической отрасли.

Кроме того, глава региона потребовал от Министерства строительства и ЖКХ разработать отраслевой план по привлечению инвестиций в ЖКХ, модернизации и долгосрочному тарифному решению. В частности, в пример был приведен опыт Татарстана по внедрению энергосервисных контрактов.



Материалы страницы подготовил Алексей Николаев