

# Валерий Вогачев советует установить регуляторы

## А ЗА НЕУСТАНОВКУ СЧЕТЧИКОВ В КВАРТИРАХ ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ ДОБИВАЕТСЯ ВВЕДЕНИЯ САНКЦИЙ

Поток вопросов и жалоб на слишком высокие суммы в платежах за жилье и на игнорирование обращений горожан жилищно-коммунальными службами не иссякает с тех пор, как вступило в действие пресловутое 354-е постановление «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», то есть уже более полугода. По меткому выражению одного из наших читателей, именно в этом документе и «зарыта злая собака». После того как Владимир Путин прилюдно одернул коммунальщиков, встав на сторону обиженного неподъемными цифрами в квитанциях населения, руководство жилищного комитета города выступило с предложением пересмотра правительством РФ, как здесь выражаются, «сырого документа». Но пока постановление продолжает действовать, вызывая все новые и новые вопросы. Поэтому беседа корреспондента «Вечернего Петербурга» с заместителем председателя жилищного комитета Валерием ВОГАЧЕВЫМ (на фото) и строилась в основном на вопросах, присланных нашими читателями.



### «ПОДЪЕЗД НЕ УБИРАЕТСЯ, А ДЕНЬГИ ЗА УБОРКУ ПЛАТИМ»

**?** — В квитанции за январь 2013 г. есть графы:

- вывоз твердых бытовых отходов,
- уборка лестничных клеток,
- капитальный ремонт.

Общая сумма по этим трем пунктам составляет 284 руб. 02 коп.

В соседнем таком же доме, относящемся к этой же управляющей компании — «ЖКС №3 Фрунзенского р-на», в квитанциях за январь нет таких граф. Такое возможно?

— Да, возможно. Все очень просто. Если в доме был выполнен капитальный ремонт, например фасада или кровли, и общее собрание жильцов приняло решение оплатить пять процентов стоимости этого капитального ремонта, как полагается по закону, то в течение года каждый месяц каждому начисляется определенная сумма. Если в соседнем доме не было за последнее время капитального ремонта, то, естественно, такой строки у его жильцов в квитанциях нет. Уборка лестничных клеток и вывоз бытовых отходов: и то и другое относится к содержанию общего имущества дома. В каких-то управляющих организациях эти две строки выделены отдельно и на эту сумму уменьшена строка «содержание общего имущества», а где-то эти пункты включены в одну общую строку, и, следовательно, там сумма оплаты содержания общего имущества дома выставляется больше. Я специально это проверял.

**?** Исправно вношу квартплату, но вижу, что услуга в виде уборки лестницы не осуществляется совсем. Куда обращаться с претензией?

— Если уборка не осуществляется в течение месяца, тогда нужно вызвать представителя управляющей компании и составить акт, что уборка не производится, и с этим актом обращаться в бухгалтерию управляющей компании за перерасчетом.

— А как доказать, что месяц не производилась? Дворник может сказать: вчера убирал...

— Если несколько жителей засвидетельствуют и подпишут акт о том, что уже месяц не убирается лестничная клетка, то управляющая компания не сможет доказать обратное.

### ЕСЛИ МЫ НАЧЕМ БЕГАТЬ В ПОИСКАХ НЕПЛАТЕЛЬЩИКОВ, ЗАЧЕМ ТОГДА НУЖНА УК?

**?** Большая сумма платы в графе «общедомовые нужды» по водосчетчикам возникает из-за того, что поверку этих счетчиков проводят переносными поверочными установками. По непонятным причинам при поверке на дому признаются пригодными большинство водосчетчиков, при поверке на стационарных установках до половины признаются непригодными. Поверка на дому проводится формально, неработающие счетчики не выбраковываются.

Поэтому появляются большие суммы общедомовых расходов...

— У нас таких жалоб еще не было. Но в принципе человек может обратиться в «Водоканал». Это очень щепетильная организация, и они очень строго следят за соблюдением всех правил. Если обратиться, то там совершенно квалифицированно помогут провести поверку счетчика.

**?** Как при расходе горячей воды на личные нужды в пределах 3 — 4 куб. м на общественные было потрачено почти столько же? Куда делась эта горячая вода? Лестницы если моют, то очень редко, аварий не было. Куда вылили столько воды? Ответа в бухгалтерии УК никто из жильцов нашего дома не получил. Там ссылаются на то, что исходили из показаний общедомовых счетчиков, данные с которых предоставляются подрядчиками. Эти данные между тем в отличие от квартирных снимаются не нарастающим итогом, а фиксируется расход за месяц. Все пришли к выводу, что на нас списали долги всех, кто не платит, и тех, кто «мухлюет» со счетчиками или количеством людей в квартирах. Но ведь именно с этим и должна разбираться управляющая компания, ведь в квитанциях присутствует оплата ее труда? Если мы сами начнем бегать по подрядчикам и по домам в поисках неплательщиков, то зачем нам нужна УК?

— Если в доме нет приборов учета и начисляется плата по нормативам, то по такому дому, как правило, и жалоб нет. Потому что начисляется каждый месяц одинаково. Вся проблема заключается в домах, где есть приборы учета. Что такое «общедомовые нужды» в трактовке 354-го постановления? Это — не вода, которой моют лестницы. Ничего подобного. Это — разница между показаниями общедомового прибора учета и суммой показаний индивидуальных приборов учета или нормативов. Если жильцы потребили по приборам учета не много, то тогда ОДН может быть равен нулю, но если они потребили больше норматива, тогда разница возрастет и раскидывается на всех.

В Госсовет и Минрегионразвития нами направлено в том числе и предложение упростить процедуру выявления непрописанных потребителей коммунальных услуг. Горожане справедливо интересуются, кто должен выявлять «лишних» людей в доме. Это — обязанность управляющей компании, но сейчас процесс выявления связан с большими трудностями. В свою очередь обязанность собственника жилья — сообщать в управляющую компанию в пятидневный срок об изменении количества жильцов в квартире, но никто этого не делает. Если жильцов становится меньше, то сообщают, если больше — нет. В Минрегионразвития подано также предложение обеспечить меры, которые мотивировали бы собственников квартир устанавливать приборы учета и ввести санкции за их неустановку.

**?** Почему за воду и отопление на общие нужды дома берут 50% от квартплаты? Почему на домовые нужды платим 50% от квартирной платы? Например: за отопление (индивидуальные нужды) запла-

тили за месяц 1333,6 руб., а за общие нужды за отопление — 564,7. И так же с водой...

— Чем современнее дом, чем больше там холлов, различных пространств, тем плата за «общедомовые нужды» будет больше. В норме начисления в графе «общедомовые нужды» должны колебаться в пределах от 10 до 25% платы за индивидуальное потребление. Это в целом по дому. А не на каждую квартиру. Если выходит больше, то это повод задуматься. Значит, есть квартиры, где живут «лишние» люди. Значит, надо терпеть УК, чтобы она принимала меры.

По этому поводу жилищный комитет и городское правительство тоже направили в Госсовет и Минрегионразвития предложение: начислять плату за холодное и горячее водоснабжение, расходуемое на общедомовые нужды, не из расчета жилой площади плательщика, как это происходит сейчас, а пропорционально количеству воды, израсходованной на индивидуальные нужды. В соответствии с существующим сейчас порядком расчетов один человек, живущий в квартире большей площади, платит больше за расход воды на общедомовые нужды, чем пять человек, занимающие меньшую площадь...

Сейчас Минрегионразвития по указанию президента РФ вообще рассматривает 354-е постановление очень детально и внимательно, поэтому что будет дальше — пока трудно сказать.

### ТАК НАЗЫВАЕМЫЙ ПЕРЕТОП

**?** Живем в Невском районе, на ул. Подвойского. На улице температура от минус 2 до плюс 2, а до батарей не дотронуться. Приходится держать окна открытыми, фактически отапливаем улицу. Потом придут счета, и нам придется платить за «потепление климата». Дышать в квартире нечем, а придется это издевательство еще оплачивать...

— Это так называемый перетоп. У нас было совещание с энергетиками. Мы говорили об этой проблеме. Есть такое понятие, как температурный график: температура теплоносителя должна соответствовать температуре наружного воздуха. Этот график должны соблюдать все ресурсоснабжающие организации. Комитет по энергетике пообещал проверить.

— Но в домах должны стоять какие-то регуляторы!

— На самом деле Ильф и Петров правильно написали: «Спасение утопающих — дело рук самих утопающих». Есть прибор учета, который может регулировать объем теплоносителя и температуру в доме пропорционально погоде, но стоит он очень дорого. Не всем жителям это по карману, хотя если жители сбросятся и поставят такой прибор в доме, проблема сразу снимется. Но дешевле и проще устранить проблему другим путем: поставить перед батареей краник (правильное название — термостатический регулятор), который регулирует подачу теплоносителя. У меня в квартире такие регуляторы стоят, поэтому у меня нет этой проблемы. Если все жители в доме это сделают и будут регулировать температуру в каждой комнате, не будет никакого перетопы. И плата за отопление будет меньше. Регулятор этот стоит копейки.

**?** Какую долю в общем количестве управляющих организаций составляют ЖКС, у которых в уставном капитале есть доля города и соответственно город может на них влиять?

— Около 70%. Остальное — частные компании, ТСЖ и ЖСК.

**?** Еще в ноябре было сообщение, что жилищный комитет передал в прокуратуру сведения об управляющих компаниях, которые предельно завышали счета. Известны ли какие-либо результаты прокурорских проверок?

— В городской прокуратуре создана рабочая группа, которая детально проверяет все наши обращения, это достаточно серьезная работа. Так что результат в любом случае будет. Когда — не могу сказать.