

Надводные и подводные камни коммунальных платежей



Отвечу на возможный вопрос о том, почему лично меня это так волнует. Я просто такой же плательщик всех коммунальных услуг, как и многие-многие другие, проживаю в многоквартирном доме и, естественно, величина платежей меня очень волнует. Уставший от колебания величин сумм, проставленных в квитанциях за всевозможные коммунальные и прочие услуги, я отправился на встречу с директором КП «ЖКЦ» Ириной Николаевной ЖАБОЛЕНКО.

– Ирина Николаевна, всех волнует вопрос: что происходит с величиной тех сумм, которые появляются в наших платежках? Что влияет на стоимость обогрева 1 квадратного метра? Мы понимаем, что правительство гнет свою линию с повышением тарифов, пытаюсь объяснить это народу всеми правдами и неправдами, но даже это не всегда объясняет суммы, которые появляются в документах по коммунальным платежам!

– Я попробую ответить на этот вопрос, но очень хочу, чтобы жители города поняли: несмотря на то, что Верховная Рада не приняла закон об управлении многоквартирными домами, а следовательно, официально не заключены договоры с потребителями, мы уже сегодня принимаем на себя заботы потребителя. Но всё по порядку. Действительно, стоимость отопления 1 кв. метра в Славутиче может колебаться в широких пределах. Одна из причин – это многонациональный фактор строительства города. К сожалению, при строительстве города не все республики, принимавшие участие в его строительстве, в своих проектах учли перепады температурного режима наружного воздуха в нашем регионе. Подтверждение этому можно найти в стоимости отопления одного квадратного метра в Невском и Белгородском кварталах, где дома строились по северному варианту. Там она колеблется от 16 до 20 с копейками гривен. Второй причиной является самоуправство жильцов дома. Я говорю о самостоятельной перепланировке в квартирах и изменении схемы теплосетей в каждой отдельной квартире. Простой пример: гражданин А. убрал перегородку между лоджией и комнатой и перенес батареи отопления на стену лоджии. Хозяин этой квартиры не только нарушил законодательство, но и, говоря прямо, обворовывал КП «УЖКХ» как поставщика тепловой энергии, потому что платил по нормам, которые записаны у него в техническом паспорте. Когда были установлены счетчики, то по существу гражданин А. стал отапливать эту неучтенную площадь лоджии за

счет соседей, которые сами никаких перепланировок не делали, у них не добавились отапливаемые площади и не добавилась потребляемая тепловая энергия, но величина общей потребляемой тепловой энергии больше, чем если бы такой перепланировки в квартире гражданина А. не было, а ведь платить надо за всю потребляемую тепловую энергию! Вот и получается, что он просто обворовывает своих соседей. И еще к вопросу об установке отопительных приборов на стенах лоджии. Толщина стен лоджии меньше, большинство из них дополнительно не утеплены, поэтому еще идет обогрев улицы, внешнего воздуха. В Славутиче из 7622 квартир в многоквартирных домах только 107 владельцев зарегистрировали свои изменения в планировке квартиры. Площадь лоджии в Ереванском квартале составляет ни много ни мало – от 8 до 11 квадратных метров.

– А если человек, мягко выражаясь, не хочет показывать свою лишнюю отапливаемую площадь, а в квартиру не желает пускать инспекторов для контроля, то как в таких случаях установить переделку?

– Мы развешиваем объявления – и человек честный и порядочный приходит и самостоятельно пишет заявление, а мы делаем перерасчет ему и всем жильцам дома с учетом изменившегося отапливаемого метража. Обследовать квартиры мы всё равно будем на предмет добавленных площадей. С помощью тепловизора будем обследовать фасады зданий, проводить определенные замеры, уточнять параметры, а потом, с учетом стандартов и средних показателей, если необходимо, будем добавлять отапливаемую площадь. И пусть с нами судятся господа! Уважать надо не только лично заработанные деньги, но и деньги своего соседа. Если вести разговор о задолженности населения города, то мы за годы работы выиграли в судах около 1500 судебных разбирательств с должниками-славутичанами. Это примерно на восемь миллионов гривен. Услышав это, многие жители могут посчитать, что вопрос с долгами решен, но такая мысль

ошибочна, так как за последний год по исполнительным листам мы получили всего 100 тысяч гривен. Нетрудно посчитать, сколько лет необходимо для получения всей суммы долга. Мы стараемся с пониманием относиться к людям, если владельцы квартиры, за которой числится задолженность, сами приходят к нам и по возможности проводят погашение долгов. В таких случаях мы не передаем исполнительные листы в исполнительную службу – и людям не надо дополнительно оплачивать работу исполнительной службы. Я не говорю об исключительных мерах, что может наступить момент, когда на одну из квартир будет наложен арест и она может быть конфискована за долги (при определенных условиях, огромных, необоснованных долгах, наличии несколько квартир у должника и т.д.).

– Сегодня КП «ЖКЦ» не является предприятием, предоставляющим все услуги, вам временно оставили услугу по содержанию домов и придомовых территорий. Почему сегодня официально еще не заключены договоры об управлении с владельцами квартир в многоквартирных домах?

– Действительно, на сегодняшний день еще не принят новый закон о жилищно-коммунальных услугах, который убирает услугу «Содержание домов и придомовых территорий» и вводит услугу «Управление многоквартирными домами». Вся задержка в решении вопроса объясняется недостаточно активной работой законодательной власти. До сих пор народные депутаты не нашли времени, чтобы проголосовать за новый текст закона о жилищно-коммунальных услугах. Действительно, сегодня у нас лежат протоколы собраний жильцов многоквартирных домов, и как только будет проголосован закон о жилищно-коммунальных услугах и принято и утверждено постановление о договоре об управлении, мы с инициативными группами многоквартирных домов эти договоры заключим. Нас задерживает только законодатель. А пока мы как работали, так и работаем. Сегодня мы исполняем свою услугу «Содержание домов и придомовых территорий» и по поручению КП «УЖКХ» работаем с населением. Жители города приходят и пишут заявления у нас, мы приглашаем комиссию, в которой обязательно представители КП «УЖКХ» и комиссия согласно заявлению обследует помещение. Если горячая вода ниже нормы, то мы делаем население перерасчет до устранения данной проблемы. Если в квартире ненормативная температура, то разбираемся в причине и проводим наладку по домам. Все эти работы проводят наши инженеры и мастера. Мы также делаем начисления для КП «УЖКХ», печатаем квитанции и раздаем жителям, а также проводим работу с должниками по поручению КП «УЖКХ». Всю эту работу мы делали и раньше, только все документы мы писали от своего имени, а сегодня мы обращаемся в суд, подписываем договоры от имени КП «УЖКХ». Сейчас мы как бы сторона КП «УЖКХ» в договоре между потребителем и представля-

ющим услугу, а когда будет принят новый закон, то мы будем представлять сторону потребителя. Я думаю, что жителям от этой перемены хуже не станет, а только лучше.

– Народ, когда на его плечи ложится всё большая сумма коммунальных платежей, начинает во многом сомневаться, как отметил известный кинорежиссер дед Щукарь. Имеется в виду отсутствие свободного доступа к счетчикам потребления тепловой энергии, не совсем понятны жителям и различия в количестве потребленной тепловой энергии в пределах одного дома. Что вы можете по этому поводу сказать?

– В этом моменте как раз и проявляется наша деятельность как хорошего управляющего, заботящегося о благе тех, кто доверил ему управлять многоквартирным домом. Первое, что мы уже в городе проделали, это установили 100% счетчиков потребляемого тепла на все многоквартирные дома. Сегодня мы с вами платим только по счетчику. Почему же мы сегодня получили не везде и не всегда положительный результат, какой мы ожидали? Вот мы и подошли к «камешкам», которые встретились на нашем пути. По вопросу отсутствия свободного доступа к установленным в домах счетчикам учета потребляемой тепловой энергии. Те счетчики, которые установлены за государственный счет, являются собственностью КП «УЖКХ» и даже снятие показателей счетчиков наши работники проводят в присутствии представителя этого коммунального предприятия. Да это и правильно. В тех домах, где жители счетчики приобрели и установили за свои деньги, такой вопрос не стоял, они сами будут снимать показатели. Оказалось, что подобное решение не всегда правильное, так как не все люди, которые занимались регулировкой счетчиков, разбирались в сути вопроса. Основная суть данной проблемы в том, что необходимо заниматься регулировкой системы подачи и распределения тепла внутри дома, а не самим счетчиком. Поэтому случались ситуации, когда накручивали счетчик так, что тот подъезд, который ближе к вводу тепла, имел допустимую температуру, а в квартирах торцевых подъездов люди просто чувствовали себя дискомфортно от низкой температуры, проще говоря – замерзали. Сделать перерасчет мы не можем, так как согласно очень хитрому постановлению Кабмина, в многоквартирных домах, где установлены приборы учета, жителям этого дома перерасчет не делается. Когда выходим комиссией для проверки тех домов, где у нас есть превышение потребления тепловой энергии, то всегда присутствует представитель КП «УЖКХ», и мы не крутим счетчики, а регулируем саму систему подачи и распределения тепловой энергии внутри дома. Мы периодически проводим наладку системы теплосетей в домах, последняя такая наладка проводилась в отопительном сезоне 2008/2009 года. Тогда же мы уточнили графики работы системы по каждому из домов. Сегодня при

выходе на какой-то дом мы фактически результаты, показанные счетчиком, сверяем с показателями графика по данному конкретному дому и получаем сравнительные данные. В настоящее время это стало более удобно, так как все параметры можно увидеть на счетчике. Исходя из результатов сравнительных показателей, мы и проводим наладочные работы. Наши инженеры делают расчеты, мы меняем сопла так, чтобы жители, не почувствовав дискомфорта в работе системы, реально платили за потребляемое тепло. (Уточнение: каждый элеваторный узел в доме имеет свое расчетное сопло. От его диаметра зависит количество подаваемого теплоносителя. В домах может стоять отдельно на каждый подъезд отдельный элеваторный узел. Еще одна особенность Славутича заключается в том, что разные кварталы имеют разные элеваторы в домах, а многоквартирные дома Закарпаття имеют отличие в элеваторных узлах даже в пределах одного дома!) Приведу еще один пример: в Бакинском квартале дом №34 представляет собой 100%-но утепленный дом, в каждом из 4-х подъездов стоит свой элеваторный узел. По всем внешним показателям жильцы этого дома должны платить меньше за отопление одного квадратного метра площади, чем другие дома этого квартала. В крайнем случае его сравнительные показатели работы теплосистемы могли сравниться с «бакинским» домом №1, который тоже 100%-но утеплен. На практике же этого не случилось. Стоимость одного квадратного метра при отоплении получалась значительной. При проверке данного дома было обнаружено, что система теплоподдачи регулировалась, а местные «умельцы-сантехники» так расшерстили сопла, что температура в квартирах достигала 26 градусов, откуда и шло превышение норм потребления, а отсюда и высокая стоимость за отопление одного квадратного метра. Аналогичный случай и в «бакинском» доме №4. Нам пришлось на пару часов оставлять жителей без отопления, разбирать элеваторы, менять сопла, регулировать систему, чтобы люди могли меньше платить за эту коммунальную услугу. Наши инженеры в составе специальной комиссии ежедневно выходят на жилые дома, чтобы проводить контроль, наладку и регулирование систем теплообеспечения в квартирах славутчан.

– Ирина Николаевна, не могу не сказать о высказываниях некоторых жителей нашего города о том, что у нас одни из самых высоких коммунальных платежей. Что можно об этом сказать?

– Однозначно можно сказать, что это не так. Наш Славутич в таблице по различным коммунальным платежам всегда находился в «золотой середине». Качество коммунального обслуживания у нас выше среднего.

Благодарю Ирину Николаевну за предоставленную информацию и желаю скорейшего принятия нового закона о жилищно-коммунальных услугах.

Вадим ИВКИН