

«Переливы» воды - угроза банкротства УК

Комментариев: 0
Просмотров: 5699

Ирина МИТЬКИНА.

20.07.2017 00:00



Управляющие компании бьют в набат: уже в ближайшее время все они могут оказаться на грани банкротства. Всею виной «призрачные водопады» - сотни кубометров воды, которые железногорцы используют даром. То есть, платить-то они платят, но суммы расходов по индивидуальным и общедомовым приборам настолько разнятся, что только за девять месяцев прошлого года эта погрешность стоила МП «ГЖКУ» 81,2 миллиона рублей. В этой ситуации находятся все управляющие компании: их долги растут не по дням, а с каждой неучтенной каплей воды.

О том, как набегают такие устрашающие суммы, о причинах «переливов», доначислений населению и что с этим делать, на прошлой неделе собрались поговорить представители трёх УК - главный инженер ГЖКУ Владимир Шрейбер, директор ООО «Ленинградское» Алёна Антонова и директор ООО «Октябрьское» (бывший Креол-ТЭК) Игорь Кравцов. И вот что из этого получилось.

Владимир Шрейбер: Давайте с самого начала. Норматив потребления воды у нас установлен законодательством. Собственники платят из расчёта того, что набежало по индивидуальным счётчикам, плюс на общедомовые нужды - по 0,0319 кубометров с каждого квадратного метра площади. Больше брать мы не можем, и, если возникает разрыв между полученными цифрами и показателями общедомового прибора учёта - сумма падает на нас.

Чтобы было понятно: вот есть конкретный дом. Мы посчитали индивидуальные показания счетчиков, прибавили норматив по ОДН, в сумме у нас получилось, к примеру, 100 кубов. А общедомовой прибор учета - 120. В договоре с ресурсниками чётко говорится: «Прибор принят в эксплуатацию», а значит, мы обязаны рассчитываться. Выходит, эти двадцать кубов должны оплатить мы.

Откуда берутся такие переливы? Мы делали анализ. Служба рассчитала, дала общую картину по всему жилищному фонду. В результате оказалось, что есть дома с очень большими переливами. Из них выбрали порядка тридцати, где разница в показаниях не вписывается ни в какую картину. Создали специальную комиссию и начали с обхода подвалов.

У нас часто бывает, потребители говорят: «Переливы? Это УК во всём виноваты, слили воду в подвал, вечно у них мокро». Да, бывает. Сказать, что всё у нас идеально, мы не можем. Но если при осмотрах и обходах подобное обнаруживается, сразу устраняем. Потому что мы тоже не заинтересованы в потерях, за которые сами же и должны потом расплачиваться. В результате, только в одном доме из тридцати мы нашли капельные течи. Это большой дом на ВЛКСМ, 48Б: из десяти подъездов в двух были проблемы. Не критичные, ведь если мы имеем по 40-50 кубов переливов в месяц, там реальный потоп должен быть. Мы это всё заактировали, сфотографировали. И перешли на следующий этап: проверили в тех же домах общедомовые приборы учёта.

Проверку проводила эксплуатирующая организация, ресурсников мы тоже приглашали. По факту проверки тоже были составлены акты, где чётко написано: неработающих приборов, вышедших из строя, нет. Очередным шагом стали контрольные проверки, насколько это возможно, жилых помещений. По двум или трём квартирам выявили либо завышение, либо занижение показателей, но это тоже не криминально, учитывая, что речь идёт о тридцати домах. Мы осмотрели и сантехнику в квартирах: конечно, замечания были. И капельные течи, и тому подобное. Однако ситуация такая, что сегодня мы влиять на внутриквартирное оборудование не можем.

Собственники могут не обращать внимания на то, что смеситель сломан. Отсюда могут быть потери. Мы обследовали и «нулевые» квартиры, то есть те, где никто не прописан и отсутствует счётчик. С ними вообще ситуация патовая: нет прописанных, значит, и норматив предъявить некому. До первого января собственники таких квартир просто не платили за воду.

Сейчас нам Правительство РФ предоставило право насчитывать норматив по количеству собственников. Но ведь в квартире может проживать сколько угодно людей. А чтобы это проверить, нам нужно собрать доказательства их проживания. В то время как они этот факт скрывают. В общем, это долгая песня.

Алёна Антонова: Мы точно так же обращались к участковым, просили подтвердить, что люди по указанному адресу проживают, но ни разу, вообще ни разу - из тридцати запросов - не получили положительный ответ.

Игорь Кравцов: Ничего удивительного. Для полицейских, по сути, это лишняя работа. Мы даже составляли акты, брали подтверждение соседей и председателей МКД, но всё равно не могли ничего предъявить на законных основаниях. Сейчас, по сути, эти потери чуть-чуть уменьшились, но если квартира без прибора учёта и у неё только один собственник, это мало что решает. Такое жильё обычно сдают в аренду. Сам хозяин, например, в Красноярске, а в квартире живёт неизвестно кто и неизвестно сколько: пятьдесят человек, которые абсолютно не заинтересованы в экономии, она им без разницы.

В пятнадцатом году край принял новые нормативы на человека, тогда они увеличились в 1,6 раза. На тот период у нас слегка уменьшились переливы, мы вздохнули немножко свободнее. Это было в 2015 году, а в ноябре того же года в регионе пошли на поводу у собственников, нормативы пересмотрели и сделали их даже меньше, чем те были изначально. И всё началось по-новому.

Алёна Антонова: Вообще, эта ситуация идёт вразрез с 261-м ФЗ об энергосбережении, невозможно понять, почему Правительство принимает вот такие противоположные решения. Теперь получается, что индивидуальный счётчик вообще невыгодно ставить. Если люди не воруют воду, не пользуются магнитами, ещё какими-то «хитрушками», то счётчик, в принципе, не нужен. Три или четыре куба - это реальное потребление на одного человека. Зато нет проблем - ну потекло у тебя что-то, и потекло, всё равно по нормативу обсчитают, а за перелив кто-то другой заплатит (соседи и УК). А те, у кого стоят счётчики, хитрят.

Пытаемся обходами побольше заниматься и регулярно находим магниты. Причём люди до такой степени уже привыкли к тому, что обманывают, что даже не все снимают эти «приблуды», когда приходит контролёр. Хотя чаще, конечно, запускают не сразу, говорят, что надо халат надеть или причесаться, а сами «подчищают хвосты». У нас есть житель-активист, он активно борется с управляющей компанией. В семье - четыре человека: крохотный ребёнок, три месяца, старшему - три года, жена в декретном отпуске. У них на квартиру выходит трат по счётчикам - куб горячей воды, куб холодной. И всё! Похоже, там только пьют, никто не моется, даже грудничка не купают. Зато человек позиционирует себя как активист, отстаивает права собственников.

Владимир Шрейбер: А люди просто пользуются специальными магнитами, причём, у многих не простой магнит, а анодиевый, такие ещё поискать надо. Вон, в газетах объявления публикуют, как будто воровской инструмент продают.

Алёна Антонова: И в полицию не обратишься: по факту, человек просто товар продаёт, не наркотики. Пока магниты не поставлены, ничего предъявить нельзя, цель приобретения якобы никому не известна.

Владимир Шрейбер: Коллеги сказали, что активно ходят по квартирам. Но тут тоже есть определённые проблемы. Процедура очень затянутая: чтобы придти, надо собственников за десять дней предупредить. А теперь скажите, кто там будет ждать тебя десять дней? К тому же, люди нас могут просто не пустить, закрыть перед носом дверь. Сейчас же все образованные, свои права знают, активно изучают законодательство.

Есть у нас квартира, прописаны четыре человека, в том числе, бабушка. Один раз пришли с проверкой, посмотрели: вроде бы правильные показания. Но расходы - всего 50 литров (!) в месяц, вообще ни о чём. Отправили специалистов проверять. А бабушка им: «Вы чего ко мне ходите? Вот пройдёт полгода, я вас пушу». Получается, по части контроля, мы практически беспомощны. Слава Богу, с 1 января законодатель прописал нам

возможность использования антимагнитных пломб. Раньше закон этого не оговаривал, собственник мог просто запретить нам её поставить, и мы не могли ничего с этим сделать. Сейчас закон изменился, в феврале начали установку, выбрали из списка порядка 818 квартир, где зафиксировано наименьшее потребление воды. Пока установили в 550-ти, куда нас с горем пополам пустили. С остальными процесс завис в плане уведомления. Некоторые начинают возмущаться: «Чего это вы нам тут ставите? Мы не согласны». Распечатали мастерам памятки со ссылками на нормативные документы. И вот, прошло три месяца, только теперь мы имеем право эти квартиры проверить, посмотреть, стоят пломбы или нет.

Там тоже своя процедура: если обнаружим, что пломба сработала, либо снимаем её, можем предъявить перерасчёт в десятикратном размере. Но только за три месяца - даже если мы уверены, что остальное время хозяева тоже скрывали объём израсходованной воды. Результаты получим к концу сезона. Но уже сейчас мы можем предполагать, что многие собственники всё же вмешиваются в работу приборов учёта, чтобы получить воду бесплатно.

Ещё один момент связан со врезками, сделанными в трубах в обход счётчика. Его законодатель тоже прописал. Но врезки - это такая вещь, что при современных ремонтах очень сложно проверить их наличие. Возможности увидеть нет, для этого надо разобрать стену.

Алёна Антонова: Как выйти из ситуации? Считаю, в рамках диалога с Министерством всё-таки надо искать точки соприкосновения, потому что 261-й ФЗ приняли, а законодательная база не готова - как российская, так и местная.

Например, в нашем регионе нет закона по обратным клапанам. Если клапан стоит, счётчик нельзя смотать назад, но у нас такой поставить нельзя. Кроме того, возмущает факт снижения нормативов - это вообще необъяснимо. А ещё, считаю, мы должны, как в Европе, ставить счётчики в коридоре. Электросчётчики тоже когда-то были в квартирах. Но приняли закон, и их вынесли на лестничную клетку. Мы всегда можем посмотреть, в каком состоянии и не бегать за собственниками: «Откройте, пожалуйста, дверь, нам проверку провести надо». Почему же с водяными счётчиками такая проблема - непонятно.

Получается, люди делают врезки, ставят магниты, заселяют толпы в «нулевые» квартиры, не ремонтируют сантехнику, а крайними остаются управляющие организации. Мы обращались в краевое министерство ЖКХ, но ничего за полгода не изменилось. И если дело так пойдёт, мы обанкротимся и за собой ресурсников потащим. Надо как-то решать эту проблему - и на законодательном уровне и, обязательно, с собственниками.

Люди должны понимать, что, ворую воду, они, в конечном итоге, накажут себя и других. Ведь компенсировать расходы придётся повышением тарифов. А это коснётся каждого. Таким образом, переливы и доначисления населению - это не следствие халатности и бездействия УК, а результат несбалансированного законодательства и низкого правосознания отдельных граждан.

Тема - [Время местное](#)

Сегодняшняя Газета. Красноярск-26.