

ПОЧТА «ДВ»

Проблема по имени СОИ

Это письмо прислал общественник, известный в нашем городе эксперт в сфере ЖКХ Анатолий Зверев. Он высказал свое мнение о замене ОДН коммунальных ресурсов на «содержание общего имущества» (СОИ).

«Возможно, кто-то из вас, уважаемые горожане, обратил внимание на строку СОИ в платежах за январь и февраль. Я обратил! И чтобы понять суть вопроса о стоимости СОИ (раньше ОДН), внимательно прочитал три статьи в газете «ДВ», просмотрел большой материал в Интернете и очень тщательно изучил все перечисленные выше акты. Теперь я могу заявить, что обвинять федеральное и региональное правительства в создании для нас проблем при начислении УК платежей за коммунальные ресурсы при содержании общего имущества в наших домах у нас нет оснований.

Все эти проблемы для нас созданы исключительно на местном уровне при молчаливом согласии региональных органов власти.

Пунктом 17 Приложения № 2 к Правилам № 354 предусмотрено, что входящий на определенную квартиру или нежилое помещение объем коммунальных ресурсов (вода и электричество) на ОДН определяется по формуле, в которой заделаны: норматив потребления соответствующего коммунального ресурса, установленный Постановлениями правительства области № 594 и 376; общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД. Обратите внимание: не вся площадь общего имущества в доме, а только его часть, именно потребляющая коммунальные ресурсы на содержание общедомового имущества.

При определении входящего на квартиру или нежилое помещение объема электроэнергии, холодной воды на общедомовые нужды общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в МКД, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в этом доме: площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны, не принадлежащих отдельным собственникам. Как видим, здесь нет чердаков и подвалов. Из решения Арбитражного суда Нижегородской области от 14 июня 2016 г. по делу А43-8889/2016: «В силу п. 4.1.3 Правил Госстроя РФ от 27.09.2003 г. № 170 подвальные помещения должны быть сухими, чистыми, иметь освещение и вентиляцию. Подвал относится к общему имуществу дома. Подвалы имеют освещение, что ответчиком (ГЖИ) и не оспаривается. Таким образом,

управляющая организация при определении размера платы за электроэнергию, потребленную на ОДН, обоснованно включила в состав общего имущества площадь подвала». Судья и ГЖИ посчитали «обоснованно», а я считаю, что нет. Да, подвалы должны иметь освещение. Но сколько там лампочек, какой мощности, сколько времени они горят и каков объем потребленной при этом энергии? На эти вопросы нет ответа.

Читаем Постановление правительства Нижегородской области от 28 июля 2015 г. № 480 о внесении изменений в Постановление правительства Нижегородской области от 30 августа 2012 г. № 594: «Примечание: при расчете нормативов потребления коммунальной услуги по электроснабжению на общедомовые нужды площади подвалов, технических подпольев, чердаков в общей площади всех помещений МКД дома не учтены». Этот документ распространяется на правоотношения, возникшие с 13 апреля 2015 г.

Из решения Арбитражного суда: «В соответствии с ч. 1 ст. 157 ЖК РФ размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых (т.е. реально потребленных) коммунальных услуг...».

Также подлежит отклонению и ссылка Госжилинспекции на положение, указанное в примечании к Постановлению № 594, о том, что при расчете нормативов на потребление электричества на ОДН площади подвалов, технических подпольев, чердаков в общей площади всех помещений МКД не учтены, поскольку такая формулировка не свидетельствует о запрете учета площади подвала при расчете размера платы за коммунальные услуги по электроснабжению на ОДН. Таким образом, предписание инспекции является незаконным и нарушающим права управляющей организации.

Какая странная логика! Правительство установило величину норматива потребления электроэнергии на ОДН (СОИ) определенной группы МКД без учета площади чердаков и подвалов. Да, формулировка этого «примечания» не запрещает учитывать площади чердаков и подвалов. Но и не разрешает их учитывать. Произвольно толковать это «примечание» нельзя. Если есть сомнения (казнить нельзя помиловать), следовало бы сделать запрос в правительство Нижегородской области. Если, например, в доме норматив электричества на ОДН 1,08 кВт/ч на кв. м общей площади поме-



щений, потребляющих электроэнергию без учета чердака и подвала, то каков должен быть этот норматив при их учете? Очевидно, совсем другой, т. к. он рассчитывается по формуле 34 Постановления правительства РФ № 306.

Уважаемые жители Дзержинска, прочитайте внимательно еще раз сказанное выше судьей Арбитражного суда. Чьи права нарушаются при начислении платы за ОДН: жителей МКД или управляющих организаций? Оказывается, жители нарушают права собственников управляющих организаций, требуя решений вопроса ОДН (СОИ) по закону. Если «примечание» к Постановлению правительства № 594 можно толковать произвольно - кому как выгодно, то зачем же правительство его внесло? Значит, была необходимость.

Весьма странная позиция при решении вопроса и у нашей жилищной инспекции. В феврале мы, горожане, были на приеме у начальника ГЖИ Дзержинска А.И. Заики. Вместо ясных ответов по СОИ (ОДН) нам пытались преподнести какую-то абракадабру. Хотя нас это и не удивило. Одно только сообщение, что ГЖИ обратилось со своим запросом в «Управдом» для нас готовили целых 40 дней!

Для полного понимания сути вопроса привожу содержание пункта 4.1. и п. 37 Приложения № 1 Постановления правительства РФ от 23 мая 2006 г. № 306: «При определении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в МКД учитываются следующие конструктивные и технические параметры дома: в отношении электроэнергии - количество и типы потребляющих электроэнергию оборудования и устройств». По закону, норматив потребления электроэнергии в целях содержания общего имущества в МКД рассчитывается на основании расхода электричества по следующим группам оборудования, являющегося общим имуществом МКД: осветительные установки - исходя из суммарной мощности установленных осветительных приборов, количества часов работы в году; силовое оборудование лифтов, включая схемы управления и сигнализации, освещение кабины лифтов и

лифтовых шахт, системы противопожарного оборудования и дымоудаления, дверные запирающие устройства, усилители телеантенн коллективного пользования, насосное оборудование холодного и горячего водоснабжения - исходя из мощности и количества часов работы в году.

А вывод здесь такой. С января 2017 года объемы потребления коммунальных ресурсов - воды и электроэнергии - определяются по нормативам, установленным правительством Нижегородской области. Чердаки и подвалы должны быть исключены!

Однако, предполагаю, что расчет платежей наши УК ведут по своей методике. Тариф в руб./кв. м они умножают на площадь квартиры или нежилого помещения. Что это за тариф, откуда они его берут и кто этот тариф установил? Отвечаю: сами управляющие организации в нарушение всех норм права. Они определяют якобы потребленный в месяц объем электроэнергии в доме так: норматив в кВт/ч/кв. м, установленный Постановлением № 594, не учитывающий чердаки и подвалы, умножают на общую площадь помещений дома (без квартир) и включают при этом подъезды, подвалы и чердаки. Вот именно здесь кроется нарушение федерального законодательства. Но управляющим организациям это законодательство не указ! Помните, уважаемые граждане, как 25 лет назад Ельцин бросил боевой клич: «Делать можно все, что не запрещено законом». И заскакали «лихие 90-е» в малиновых пиджаках. Не возврат ли или продолжение сегодня этих «лихих»?

Возможно, кто-то задаст вопрос, что делать, как поступить, чтобы прекратить такое незаконное начисление платежей по СОИ (ОДН). Есть два варианта развития событий. Первый - обратиться в правоохранительные органы, но не в Дзержинске (пустая трата нервов и времени, проверено на опыте). А второй предсказывают сами сотрудники УК: «Пошумят, повозмущаются горожане и перестанут. Привыкнут. Не в первый раз». А я думаю, что далеко и не в последний. Мы же ленивы. Нам даже думать лень.

Анатолий Зверев»

ЖКХ

Если не справляются ливневки

Как всегда в начале весны Дзержинск буквально утопает в грязных лужах. По многим улицам, как говорится, ни пройти ни проехать. Там, где нет ливневой канализации, а обыкновенная не справляется с огромным количеством талой воды, на помощь приходят специалисты Дзержинского водоканала.



Сотрудники ДВК работают на ул. Ватутина, 15

Некоторое время назад мы писали, что работники этого предприятия по заказу города смонтировали ливневку на пр. Ленинского Комсомола, где ежегодно весной и осенью стояли даже не лужи - целые водоемы стоков. И сегодня многие улицы города не оборудованы системой водоотведения ливневых стоков.

В такую горячую пору сотрудники ОАО «Дзержинский водоканал» опять же по заявкам городской администрации, социальных учреждений и обслуживающих дороги предприятий выезжают на наиболее проблемные адреса, откачивают воду с проезжих частей и тротуаров с помощью специальной техники. Для этого подгоняют цистерны к лужам и потом «утилизируют» стоки на Районных очистных сооружениях. На «осушение» одной точки бригаде ДВК требуется несколько часов. Причем собрать воду в машину не долго - на это уходят считанные минуты. Больше времени требуется на ее транспортировку.

Как утверждают представители ДВК, в Дзержинске семь крупных «болевых» точек, где воду с дорог и тротуаров приходится откачивать регулярно.

Напомним, что еще несколько лет назад руководство города обсуждало проект строительства совместной ливневой канализации. ДВК готов был начать его реализацию. Но пока этого так и не случилось, работать приходится по старинке. Правда, работа эта не сводится к одной лишь откачке стоков. За 2016 год, например, силами Дзержинского водоканала был выполнен комплекс мероприятий, чтобы ливневые стоки на улицах города не доставляли проблем горожанам.

Наглядно оценить объем выполненного поможет эта таблица:

Работы	Объем/ед. изм.
Отремонтировано ливневых колодцев	25 шт.
Откачка ливневых стоков	187 час.
Очищено ливневых колодцев	122 шт.
Извлечено песка и мусора из ливневых колодцев	351 куб. м
Проведена телеинспекция	180 м
Чистка решеток ливневых колодцев	126 час.
Промыто сетей от песка и грязи	
Диаметр до 200 мм	250 м
до 600 мм	550 м
до 800 мм	780 м
до 1200 мм	561 м
Всего:	2141 м

Если говорить о конкретных адресах, то работы велись по ул. Ключевина (от пр. Ленина до ул. Октябрьской), на пр. Циолковского (от пр. ЛенКома до ТЦ «Меркурий»), от дома № 4 по пр. Дзержинского до входа в парк, около магазина «Магнит» на пр. ЛенКома.

Алена Панова