

DECEMBER 26, 2023, 09:10 AM

Рост тарифов, закручивание гаек и пустые обвинения: итоги года в сфере ЖКХ для свердловчан



ЕАН продолжает подводить итоги уходящего года. Все мы помним, что в Свердловской области он начался сразу несколькими скандалами в сфере ЖКХ. Во-первых, из-за резкого скачка тарифов за капремонт. Во-вторых, из-за изменения расчетов

Все новости

«Родители просто забывают о детях»: в челябинских бассейнах призывают к бдительности

Погибла из-за собаки: следователи назвали причину нападения волка на жительницу Курганской области

Банда неизвестных уничтожает лифты в Екатеринбурге

Екатеринбуржцам предложат поучаствовать в выборе темы для ледового городка

Онлайн-карту со снегоуборочной техникой создадут в Челябинске

Губернатор объяснил, почему казахстанское землетрясение ощутили в Кургане

Пиарщица президентской академии в Екатеринбурге устроилась в полпредство по УрФО

Власти сохраняют елку, подаренную «клубом олигархов» Екатеринбург

Уральский экономист рассказал, как выгодно купить автомобиль

Портрет возлюбленной самого известного горнозаводчика выставят на аукцион в Екатеринбурге

«Неэффективное использование бюджета и монополия»: глава Ассоциации перевозчиков Оренбурга – о кризисе общественного транспорта

Проводнице, высадившей кота из поезда, грозит три года колонии

Проект платных парковок в центре Челябинска проходит экспертизу

электроэнергии. Все это привело к тому, что суммы в платежках уральцев существенно выросли. Мы решили обсудить ситуацию в отрасли, а также последние новости и инициативы с человеком «изнутри» - управляющей ТСЖ «Прогресс» **Оксаной Курбатовой**. Она поделилась итогами и выводами уходящего года.



Про капремонт домов

- Оксана, мы уже неоднократно обсуждали болезненную тему повышения тарифов на капитальный ремонт. Прошло достаточное время с момента введения новых ставок. Изменилось ли ваше мнение? Считаете ли вы, что это стоило того?

- Как и раньше, я убеждена, что средства, собранные по предыдущему тарифу в размере 11 рублей за квадратный метр, были бы достаточными для нужд нашего дома. Важно

Засор канализации в челябинском доме устранили, спустя неделю.
ФОТО

Екатеринбургские депутаты попросили у губернатора денег на лифты после инцидента на Химмаше

Торги по питанию в двух оренбургских школах признаны несостоявшимися

Четыре дня в неделю свердловским водителям опасно садиться за руль

Десятки квартир и автомобилей: власти раскрыли, сколько свердловчан хотят завлечь на выборы своей викториной

Проводницу, выбросившую кота из поезда Екатеринбург – Санкт-Петербург, отстранили от работы

Хранилище для радиоактивных отходов появится в Свердловской области

Суд избрал меру пресечения для матери братьев, избивших школьницу в Нижнем Тагиле

«Скальпель и мастерство против сотни машин с бандитами»: воспоминания екатеринбургского хирурга о 90-х, сибирской язве и Григории Цыганове

Оренбург стал популярным направлением для туризма

Баскетболистки УГМК обыграли столичный МБА в российской Премьер-лиге

Челябинку осудят за смерть двухлетней дочери

В Роскосмосе рассказали, как землетрясение повлияло на работу Байконура

Битва за трибуну: челябинский политолог рассказал о главной интриге предстоящих выборов президента

отметить, что наш дом большой - в нем 363
квартиры и раньше мы ежегодно собирали 2 000
000 рублей. Теперь, при тарифе более 14
рублей, сбор составляет около 3 000 000 рублей.
Разумное управление расходами, накопление
средств в течение нескольких лет, выбор
надежных подрядчиков, контроль на каждом
этапе работ позволяют эффективно
использовать деньги для поддержания жилого
фонда в хорошем состоянии. Но если тратить
деньги без разумной стратегии, то ни при
тарифе 11, ни при тарифе 14 этого не хватит.

Особенно раздражает
ситуация с капремонтом
«домов-развалюшек»,
которым уже более 100
лет. Их сначала
ремонтируют за
большие деньги, а затем
через короткий срок
сносят в рамках
программы реновации.
При этом деньги
исчезают, будь тариф 11
рублей или 14!

Стало известно о состоянии
курганцев, на которых напал волк

Капремонт проведут в старейшем
детском лагере Свердловской области

Мертвого таракана нашли в ухе
ребенка в Челябинске

Оренбурженка зарегистрировала у
себя 16 иностранцев

Политолог объяснил, почему
Екатеринбург активнее Челябинска
поддержал Бориса Надеждина

Екатеринбуржца, подозреваемого в
изнасиловании дочери, задержали

Число эвакуированных из-за
землетрясения курганцев превышает
240 человек

Спрос на рабочую силу среди
российских подростков вырос в три
раза

Альпиниста из екатеринбургского
горного клуба будут судить за
госизмену

За выдвижение Надеждина в
президенты РФ проголосовал его
соперник по выборам

«Дышим нечистотами»: парковку в
челябинской высотке топят
канализационными стоками. ВИДЕО

Восьмилетний мальчик утонул в
челябинской деревне

Волк напал на людей в Курганской
области, есть погибший и
пострадавшие

- В феврале власти заявляли, что изначально ставка по капремонту в Свердловской области должна была увеличиться на 57 %...

- При желании тариф можно поднять и на 100 % и это обосновать тем, что, как всегда, «денег не хватает»: стройматериалы дорожают, нет рабочих и так далее. **Я лично считаю, что для разных типов домов взносы на капремонт должны быть разными:** в некоторых домах нет лифтов, в некоторых есть мягкая кровля, в новых домах появляются дорогостоящие котлы, которые в ближайшее время потребуют замены. Сейчас получается, что мы все платим одинаково, независимо от того, нужны эти средства или нет.

Очень хотелось бы, чтобы взнос на капремонт стал для жильцов не бременем, а планомерным вложением средств в ремонт своего дома, учитывая его конкретные потребности и неотложные требования.

При этом возникает еще одна проблема: жильцы накапливают деньги на ремонт, но далеко не всем разрешено использовать их по статье «Взнос на капремонт».

Например, в нашем доме актуальна замена

асфальтового покрытия
во дворе, но мы не
можем использовать
свои же деньги на это!
Вероятно, для
проведения таких
дорогостоящих работ
нам придется
дополнительно собирать
целевой взнос.

Еще одна проблема - это косметический ремонт подъездов. Это также дорогостоящая и объемная процедура, которую сложно выполнить в рамках статьи «Содержание жилья». Поэтому было бы замечательно, если бы взнос на капремонт можно было использовать для комплексного ремонта общественных мест: укладки напольной плитки в подъезде, модернизации входных групп и благоустройства территории перед входом в подъезд.

Сейчас на деньги фонда капремонта можно делать ремонт внутридомовых инженерных систем, ремонт или замену лифтового оборудования, признанного непригодным для эксплуатации, ремонт лифтовых шахт, ремонт

крыши и подвальных помещений, ремонт фасада, ремонт фундамента.

- Как изменилась собираемость взносов за капремонт в вашем доме после повышения тарифов? Помогли ли эти деньги? Может быть, увеличилось количество проведенных работ?

- В нашем доме собираемость взносов на капремонт осталась высокой, какой и была. Собственники квартир осознают, что средства, перечисленные по статье «Взнос на капремонт», направляются на реальные работы внутри нашего дома. В этом году мы провели работы по полной модернизации системы электроснабжения в 4-х подъездах из 10 (замена алюминиевых проводов на медные), по ремонту козырьков балконов, восстановлению герметизации межпанельных швов и установке пластиковых окон «за лифтами». Траты - около 3,5 млн рублей.

- Еще одна обсуждаемая тема – возможный [отказ домов от спецсчетов за капремонт в пользу «общего котла»](#), о котором ранее заявил глава министерства энергетики и ЖКХ Свердловской области Николай Смирнов. Я знаю, что вы болезненно относитесь к инициативе. Почему?

- До 2016 года у всех россиян в квитанциях была простая статья «Капремонт». По ней собирались деньги и тратились на серьезные, большие

работы в доме: замена магистралей водоснабжения и водоотведения, установка узлов учета, ремонт системы отопления и т. д. Многие дома именно благодаря этой статье своевременно производили дорогостоящие ремонты и модернизировали свое оборудование.

Но стоит отметить, что были и нечестные управляющие компании и ТСЖ, которые использовали данные средства на другие нужды. Видимо, с этим и была связана идея введения обязательного взноса и сбора денежных средств по нему на отдельном счете.

Думаю, что изначально было запланировано, что все безропотно будут платить взнос в общий котел и просто ждать проведения государством

капитального ремонта в доме (у многих домов это порядка 15-20 лет).

На начальном этапе, когда это только все внедряли и были неясны все механизмы, было очень непросто самоорганизоваться, сделать все правильно и в сжатые сроки открыть свой спецсчет. Но большинство ТСЖ, где собственники уже привыкли бороться за свои права, все-таки сумели это сделать своевременно и продолжили собирать деньги и тратить их только на свой дом. **И сейчас есть такие ТСЖ, которые не только успешно решают вопросы капремонта дома, но и приумножают свои средства, размещая их на депозите в банке**, планируют ремонты в зависимости от необходимости и срочности, самостоятельно выбирают исполнителей и материалы. Сейчас они оказались в ситуации, как в басне Крылова: «Ты виноват лишь в том, что хочется мне кушать!» А все потому, что региональному оператору не хватает денег для ремонта жилого фонда, который перечисляет взнос на капремонт в общий котел.

Сейчас происходит процесс «закручивания гаек», когда придумываются все новые и новые условия

и требования, чтобы
вынудить собственников
отдать свои деньги
регоператору.

При этом нас, владельцев собственных денег, начинают обвинять во всех смертных грехах: то в том, что мы «не на то» тратим свои деньги, указывая в разных интервью, что "некоторым ТСЖ надо лифты менять, а они занимаются заменой трубопроводов или восстановлением фасада». При этом совершенно забывается, что если бы данный дом был в региональной программе, то в лучшем случае он хоть какой-то ремонт увидел бы через 10-15 лет. То нас обвиняют в неоправданных расходах, то в том, что «деньги не работают в экономике, так как лежат мертвым грузом на счетах». **Что касается последней фразы, тут хочется сказать: да, действительно, наши деньги на вас не работают, потому что они работают на нас, так как размещены на депозитных счетах.** Учитывая, что в последнее время уж больно часто обсуждается данная тема, это вызывает большие опасения... но уверенно заявляю, что владельцы специальных счетов однозначно не готовы отказаться от них в пользу оплаты обязательных взносов в общей котел.

Про коммунальные тарифы

- Екатеринбургский депутат Александр Колесников [заявил](#), что вслед за повышением тарифов на капремонт следовало бы увеличить и сделать экономически обоснованными ставки на содержание жилья. Что вы об этом думаете?

- Считаю, что ставка по любому из тарифов должна быть просчитана и обоснована непосредственно для каждого конкретного дома и под его потребности в текущем году.

Поясню: если собственники на текущий год запланировали в своем доме только работы обязательного характера, к которым относится техобслуживание лифтов, ТО газового оборудования, приборка территории, управленческие расходы на персонал и прочее, - то это объем работ, который несложно выполнить за «городской тариф». Открою секрет: многие ТСЖ, даже при выполнении дополнительных работ помимо обязательных, держат ставку значительно ниже. Другое дело, что, если собственники запланировали проведение дорогостоящих работ, таких как ремонт подъездов, закуп игрового оборудования на детскую площадку, установка системы видеонаблюдения, заключение договора на охрану территории (консьерж, охранник), замена покрытия на спортивных площадках или даже восстановление асфальта, - тут, конечно, при подсчете всех затрат совсем другой размер

ставки получится, который значительно превысит городской тариф.

- Еще одно громкое событие - смена [схемы начисления по электроэнергии](#). С какими трудностями столкнулись? Что вообще думаете об этом?

- После смены схемы тарификации по электроснабжению все потребленные жильцами киловатты стали рассчитываться по одноставочному тарифу (для газифицированного дома он составляет 5,15 рубля, круглосуточно). В ноябре и в декабре 2023 года силами сотрудников АО «Екатеринбургэнергосбыт» в нашем доме была произведена массовая замена приборов учета электроэнергии на современные. Они уже запрограммированы корректно, и у жильцов есть возможность перейти на двухтарифный учет: 1 тариф (6,01 рубля) - ежедневно считает киловатты с 7:00 до 23:00, 2 тариф (2,86 рубля) - считает с 23:00 до 7:00. Но ввиду того, что раньше соотношение дневного/ночного тарифа составляло 50/50, а сейчас в среднем составляет 75/25, то расчет по двухтарифному учету для многих собственников невыгоден, так как ночью «по дешевому тарифу» в большинстве случаев мы оплачиваем только работу холодильника, а за все остальное, работающее в течение дня, мы платим по более дорогому тарифу. В любом случае стоит отметить, что разница в начислениях не

превышает 10-15 рублей. Пока из всего дома только 5 % жильцов изъявили желание перейти на двухтарифный учет.

Про проблемы и новые инициативы

- Обсудим другие актуальные новости. В Свердловской области резко вырос [спрос](#) на коммунальщиков. Также в течение года были сообщения о нехватке дворников и других рабочих специальностей. Сталкиваются ли ТСЖ с этими проблемами?

- Проблема кадров в сфере ЖКХ одна из постоянных. Нашему ТСЖ понадобилось более 10 лет, чтобы сложился работоспособный штат сотрудников: ответственных, заменяющих друг друга, не безразличных к жителям и их проблемам.

При этом мы тоже в 2023 году столкнулись с проблемой поиска дворника, и, как оказалось, найти ответственного, работоспособного и не пьющего сотрудника

практически нереально!
И тут даже не
финансовый вопрос
играет основную роль,
так как многие молодые
мужчины, физически
развитые, без вредных
привычек и готовые
подработать,
отказывались от данного
предложения просто
потому, что это
«непрестижно», «жена
не хочет, чтобы видели,
что я прибираюсь» и т. д.

Хотя я считаю, что это самая «благодарная работа», потому что ее результат виден сразу, и жильцы в нашем дворе с большим уважением относятся к дворнику и при встрече всегда его благодарят!

- Недавно сообщалось, что лифты в Свердловской области в многоквартирных домах разрешат менять в [рассрочку](#). При недостаточности средств на разовую

оплату стоимости лифта предложено использовать следующий механизм: УК или ТСЖ, заключив договор на замену лифтов, сразу оплачивает половину стоимости, оставшуюся половину – ежемесячными платежами в течение пяти лет. Как, по-вашему, нужна ли это функция?

- Замена лифтов - это очень дорогостоящие мероприятия, и поэтому, конечно, любые рассрочки, которые могут быть предоставлены, помогут в реализации вопроса. Тем более если учесть, что стоимость самого лифта и работ по его замене из года в год существенно растет, то это очень заманчивое предложение - получить новый лифт уже сегодня и по цене сегодняшнего дня, а расплачиваться за него в ближайшем будущем.

У меня остается только один вопрос: а сколько будет стоить эта услуга? В то, что предлагаемая рассрочка беспроцентная, мне верится с трудом, потому что, даже меняя лифты по госпрограмме, мы столкнулись с существенным нюансом по их оплате, который заключался в том, что ТСЖ должно было сначала оплатить всю стоимость работ по замене, принять лифты, а только потом получить возврат из бюджета. Вся эта процедура накладывает определенные проблемы - допустим, в доме пять лифтов. Каждый лифт стоит 4 млн, и жильцы проголосовали и готовы участвовать, вложив 30 % собственных средств (1,2 млн за лифт, всего за 5 лифтов - 6 млн). **Но**

им изначально надо где-то взять 20 млн, чтобы оплатить все работы, а потом получить возврат в размере 14 млн.

Проблема в том, что столько денег на счету среднестатистического дома нет.

Свердловские власти нашли деньги на новые лифты после ЧП в Нижнем Тагиле

- В новостных лентах была информация, что управляющие компании и ТСЖ будут наказывать за отказ сделать перерасчет по ЖКУ. Должностным лицам за нарушение грозит штраф до 30 тыс. рублей, а юрлицам – до 200 тыс. За нарушение сроков перерасчета будут наказывать штрафами в 5 тыс. и 50 тыс. соответственно. Болезненная ли это инициатива для ТСЖ в целом?

- Для начала необходимо понять, на каком основании УК или ТСЖ отказало в проведении перерасчета. Если управляющая организация действует в рамках закона, то и штраф ей выписан не будет. А если перерасчет не производится просто потому, что его не хотят производить и игнорируют поданные собственником заявления, то за это, конечно, считаю, нужно штрафовать.

- Растут долги россиян в сфере ЖКХ. Как в вашем доме? Чувствуется ли, что падают реальные доходы граждан? Может, стали хуже платить за ЖКУ?

- Постоянно в конце года мы отчитываемся перед правлением ТСЖ о проделанной работе и предоставляем данные о собираемости платежей. В нашем доме показатель составляет 99 %.

Мне повезло с жильцами: они очень ответственно относятся к вопросу своевременной оплаты коммунальных ресурсов и обязательных взносов.

- Сейчас обсуждается [законопроект](#), согласно которому поставщики воды, тепла, электричества, УК и ТСЖ смогут взыскивать долги по упрощенной схеме через суд. А именно – такие иски можно будет подавать без уплаты госпошлин. Нужная или ненужная, по-вашему, инициатива?

- В данный момент взыскания задолженности по коммунальным платежам происходят в упрощенном варианте: подается заявление на выдачу судебного приказа и оплачивается 50 % от госпошлины. Сумма госпошлины сама по себе не является какой-то неподъемной, но весь процесс (сначала ее перечисления истцом в адрес суда, а потом получение с должника), конечно, давно пора исключить. Поэтому это и есть главный положительный момент в данной инициативе - не будет лишнего движения денежных средств! Учитывая, что суды в подавляющем большинстве случаев признают задолженность по оплате коммунальных услуг и обязывают должника оплатить государственную пошлину, то самое логичное - это просто ее присуждение вместе с суммой долга.

- В Госдуме хотят принять инициативу о регулярном [осмотре](#) зданий. Это должно предотвратить ветшание жилого фонда: уполномоченная организация будет регулярно проводить проверку, а УК будет обязана устранять выявленные проблемы. Насколько нужна эта инициатива?

- Если проверку будет проводить уполномоченный на это государственный орган или организация, то, конечно, это хорошо! Например, в 2019 году мы сдавали лифты инспектору Ростехнадзора: это была серьезная, настоящая проверка качества монтажа вновь введенного в эксплуатацию лифта: когда

инспектор осматривал шахту лифта, поднимался на кабине лифта, проверял все узлы и соединения, контролировал размеры и допуски, делал профессиональные замечания и требовал устранения недостатков.

Такие проверки нужны, потому что, во-первых, проводятся компетентными специалистами, во-вторых, подтверждают безопасность дальнейшего использования оборудования, в-третьих, разделяют ответственность за дальнейшую работу проверенного оборудования.

И совсем другой случай, когда ежегодно администрация района лишь на бумаге создает некую комиссию, которая запрашивает у ТСЖ документы, на основании которых потом составляет акт о готовности дома к отопительному сезону. По факту это просто бумага, подписанная несколькими представителями администрации, которые, никуда не выезжая, ничего не осматривая, что-то фиксируют в документах. Вот в таких «осмотрах» точно нет никакого смысла.

- Ну и из последнего актуального - перевод всех собственников газифицированных квартир на прямые договоры по техническому обслуживанию. Для ТСЖ/УК это плюс или минус?

- Заключение прямых индивидуальных договоров на обслуживание внутриквартирного газового оборудования - это правильный шаг, который наделяет собственника помещений определенной ответственностью за состояние газового оборудования, установленного в его квартире.

Стоит отметить, что жильцы нашего дома довольно ответственно относятся к данному ежегодному техническому обслуживанию и своевременно предоставляют доступ.

Единственное, что для них сейчас изменится, - это то, что появится дополнительная квитанция за услугу. Ранее ТСЖ оплачивало из статьи

«Содержание жилья» обследование всего газового оборудования: и общедомового, и внутриквартирного.

- В конце года прокуратура Свердловской области собрала более 400 жалоб от жителей на работу системы ЖКХ. Ведомство буквально завалили. Как вы считаете, почему сфера ЖКХ сейчас такая проблемная и болезненная для свердловчан?

- Нужно рассматривать каждый случай индивидуально и понимать, действительно ли жалоба имеет основание: это невыполнение УК или ТСЖ своих прямых обязанностей или просто кляуза «проверьте на всякий случай». У нас в доме были такие жильцы, любимым занятием которых было писать письма в различные инстанции. В 2013 году в нашем доме было проведено различными органами, от ГЖИ до Роспотребнадзора, по заявлению только одного жильца более 10 проверок. Правда, ни одна не подтвердила указанные в обращении факты, но тем не менее и работы сотрудникам госорганов и ТСЖ изрядно добавилось, и нервы потрепали. А в 2021 году один из собственников, имеющий долг более 100 тыс. рублей, тоже жаловался во все органы на «незаконное прекращение подачи электроэнергии в его квартиру». При этом стоит отметить, что ТСЖ со своей стороны в течение года до этого регулярно прикладывало усилия для обсуждения решения проблемы и

согласования сроков погашения задолженности, но собственник считал, что можно просто сказать: «А у меня денег нет!» - и спокойно продолжать потреблять коммунальные ресурсы. Как вы понимаете, такие жалобы не имеют под собой никаких оснований, кроме обиды, и думаю, что в большинстве случаев госорганы завалены именно ими.

Как екатеринбуржцев обманывают коммунальщики и что с этим делать: лайфхаки от главы ТСЖ

Екатерина Землянская

Источник фото: ЕАН, Оксана Курбатова

КОММЕНТИРОВАТЬ

