

Авария, дочь ЖКХ

Что общего между коммунальными ЧП и индексацией тарифов? И то и другое неизбежно



Фото: Андрей Епихин / ТАСС

10:34, 22 февраля 2024,

Ольга Путилова

полную версию материала со всеми мультимедиа-элементами
вы можете прочитать [по этой ссылке](#) или отсканировав QR-код →



Аварии в жилищно-коммунальном хозяйстве России с конца 2023 года следовали одна за другой. Первый месяц нового года и вовсе стал для многих коммунальным коллапсом, последствия которого еще предстоит устранять. Не факт, что это будет быстро и эффективно. И только показалось, будто все немного улеглось, как подоспело другое коммунальное событие — ожидаемое, но малоприятное. Январские квитанции ЖКХ вернули из эйфории новогодних праздников в суровую реальность. И вроде цифры в платежках не ужасающие, а индексация коснулась только двух пунктов. Но не к месту и не ко времени повышение тарифов в едва ли не самой проблемной отрасли. Хотя когда подобное бывало уместным?

4500 процентов

Повышение коснулось как раз тех строчек в квитанции, которые вызывают больше всего вопросов. По пункту «содержание жилого помещения и обращение с ТКО» платеж увеличился примерно на 3 рубля с квадратного метра. Ежегодная индексация именно этой строки и с 1 января — практически коммунальная константа. По взносам за капремонт (их тоже пересматривают каждый год) повышение и того меньше: с 24,09 до 25,58 за «квадрат».

На фоне лопнувших труб и холодных квартир это даже обсуждать не серьезно. Ну подняли и подняли, в конце концов не внезапно же. И не на всё. Отопление, горячая вода и электроэнергия подорожают только летом. Но именно сейчас не к месту эта индексация — это во-первых. Во-вторых, для нас давно не секрет, что некоторые управляющие компании (УК) начинают завышать стоимость своих услуг именно в период, когда корректируются тарифы, под шумок пользуясь ситуацией.

В распоряжении редакции оказались две платежки от семьи

москвичей. Сумма в январской выше, чем в декабрьской, на 2782 рубля. И в размеры анонсированной индексации никак не вписывается. Это откровенный перебор.

С «хозяйкой» квитанции мы начинаем проверять начисленное по пунктам. С содержанием общего имущества (ОИ) и взносами за капремонт все чисто: новый тариф мы умножили на площадь квартиры и получили ровно те суммы, которые указаны в документе. Но вот потребление холодной воды, а вместе с ним и водоотведение в декабре (как раз накануне индексации) у семьи чудовищно выросли — в два с лишним раза по сравнению со среднемесячными показателями.

Поход в МФЦ ясности не добавил. Сотрудница центра озвучила сначала самое, как ей казалось, очевидное:

показания по воде не передавали, вот на вас и списали часть долгов по дому, так всегда делается, и граждане должны иметь это в виду.

Сверившись с данными компьютера, работница центра убедилась, что показания исправно поступают. И спросила: может, действительно случился перерасход, праздники, гости, готовили много? «То есть, — спрашивает в ответ «хозяйка» квитанции, — в два раза больше обычного, если смотреть на цифры?» Только именно в декабре вся семья отсутствовала в Москве почти неделю. И многочисленных родственников с ночевкой не принимала. Все было штатно. А сумма в квитанции выросла совсем не на те индексы, которые были утверждены правительством и официально озвучены.

Собственники квартиры предположили, что на них повесили чужие долги. А это вполне распространенная практика. Теперь

предстоит найти концы этой индивидуальной индексации. Потом добиться перерасчета. Затем убедиться, что он сделан. После — с лупой и калькулятором проверять каждую строчку в каждой следующей платежке. К слову, в Москве зафиксированы случаи фиктивных начислений на общедомовые нужды по воде в 4500%, когда приписывались десятки лишних миллионов рублей. Эти данные опубликованы в Telegram-канале Жилищного союза (канал о проблемах ЖКХ).

Лифт, улица, фонарь...

Тарифы на коммунальные услуги повышают, как правило, раз в год. Обычно летом. Но индексы изменения платы за ЖКУ (иначе говоря, предельный рост тарифов) правительством уже утверждены. Уточню: у индекса есть среднее значение, например, 10% по конкретному региону. И предельное отклонение, допустим, — 5%. Это значит, что в каком-то районе местные власти могут повысить тариф до 15%, но в среднем по региону он не должен превышать 10%.



Фото: URA.RU / TASS

В Москве предельный порог подорожания ЖКУ зафиксирован на уровне 11%, в Санкт-Петербурге — это 9,8%, в Новосибирской области — 9,5%, на Сахалине — 6,2%, в Калининградской области — 13%, в Краснодарском крае — 9,6%. Самое серьезное подорожание — до 15% — ждет Забайкалье. А вот жителям Хакасии повезло больше, здесь предел всего 4%. Чуть больше в Магаданской области — 4,9%. В среднем по стране ограничения находятся на уровне 9–10%. Теперь даже странно вспоминать, что начиная с 2017 года индексация ни разу не достигала пяти процентов. Зато в 2022-м повышение составило 10,7%, а тарифы поднимали дважды за год.

С января с.г. проиндексированы самые, повторю, спорные позиции. Так, обслуживание и ремонт домов с лифтами и мусоропроводами подорожали с 38,93 до 42,41 рубля за квадратный метр (то есть на 3,48 рубля). В уже полученных фактических цифрах это выглядит следующим образом:

собственники квартиры площадью 80 кв. метров в столице за содержание общего жилого помещения и обращение с ТКО платят теперь на 255 рублей больше. Взнос в Фонд капремонта (ФКР) вырос у них на 121 рубль.

В Самаре хозяевам 40-метровой квартиры эти строчки в квитанции обходятся сейчас дороже на 40 и 36 рублей соответственно. Досадно, что при индексации не учитывают текущее состояние общедомового имущества (ОИ). А размер оплаты никак не связан с реальным положением дел. «Почти месяц нет освещения перед входом в подъезд, — читаю сообщение на профильном сайте. — Дважды за полгода ломался лифт. Больше недели во дворе работал только один фонарь освещения. Как только на улице оттепель, в подъезде на входе стоит вода, ливневка не справляется. И как это отражается на цифрах в квитанции? А они только растут».

Например, ТКО — они действительно вывозятся так же регулярно, как дорожает процесс? Буквально на днях в одном из районов Москвы (в трех станциях метро от центра) наткнулась на площадку для мусора, где сами контейнеры уже не было видно за грудой хлама. Венчал эту «пирамиду» изрядно подранный уличной живностью диван. Словоохотливая местная жительница, заметив мой «интерес», поделилась печалью: пока не пожалуются коллективно и неоднократно, мусор без движения может пролежать неделю. Между тем вывозить его в холодное время года положено раз в трое суток, в теплое — ежедневно.

О своем доме ответственно могу сказать, что даже не припомню, когда последний раз видела в подъезде вымытый пол. Точно не в этом году.

Другой момент: парковка на придомовой территории сократилась у нас к январю вдвое. На месте машин прочно обосновались снежные кучи, став приметой антуража. Отправка жалоб по этому поводу в нашем доме поставлена на поток: проснулся, умылся, пожаловался. Только на состояние дел это слабо влияет.



Уборка снега в Москве. Фото: Олег Елков / ТАСС

А ведь как раз все перечисленное и входит в ту самую строку платежки, которая стабильно поднимается в цене. В январе в моей квитанции общедомовые расходы, включая вывоз ТКО, выросли до 3944 рубля. И при нормальном положении дел, и при аномальном сумма взимается одинаковая.

И ведь вот, что досадно: в собственной квартире мы вольны лить воду литрами или экономить. Уходя, гасить свет или же оставлять его на весь день. Но распоряжаться общим имуществом — это уже не наша прерогатива. В принципе

можно и график мытья полов в подъезде составить, и двор самиммести, и мусор вывозить на личном транспорте. Если бы еще при этом из платежки убрали расходы на содержание ОИ. Ведь дороже этого нам обходится только отопление, и то лишь зимой.

Что любопытно (а знают об этом далеко не все), ставку за содержание и ремонт вправе устанавливать сами собственники многоквартирного дома (МКД). Если же они не делают этого, ставку, согласно Жилищному кодексу, назначает муниципалитет. Без решения собственников управляющая компания (УК) не вправе устанавливать и менять тариф на свои услуги. И корректировать размер платы за содержание ОИ тоже не может. Кроме того, собственникам позволено исключать отдельные составляющие тарифа. Бывают случаи, когда жильцы дома обнаруживают новый пункт в квитанции. В этом случае важно знать: по закону, УК не имеет права без согласия потребителя (а именно в таком статусе выступает собственник) в бездоговорном порядке навязывать предоставление услуг.

Наконец, главное: в ст. 156 ЖК РФ закреплено, что размер платы за содержание жилого помещения в МКД, в котором не созданы ТСЖ либо жилищный кооператив, устанавливается на общем собрании собственников. Размер платы определяется с учетом предложений управляющей организации и устанавливается на срок не менее года (следовательно, и пересматриваться может ежегодно).

Чтобы понять, как обстоят дела на практике, опросила 20 человек. Интересовалась, а проводилось ли у них подобное собрание хотя бы раз за последние, скажем, три года? Утвердительным был лишь один ответ — от людей, которые

недавно перебрались в новостройку и стали членами ТСЖ. На репрезентативность мой опрос, конечно, не претендует. А вот на частный случай общего явления — пожалуй.

И о взносах за капремонт. Ознакомилась с чатом жильцов дома, где он только что закончился. Оценки — от негативных до крайне негативных. Принимать работы жильцы отказались: штукатурка на фасаде отваливается, в одном подъезде трещины по полу, в другом — плесень по стенам. Крыша после очередного снегопада протекла, а ржавые канализационные трубы просто за гранью добра и зла. В январе в «отремонтированном» доме дважды были сбои с отоплением. Чаще последствий капремонта участники этого чата обсуждают только цифры в квитанциях. И вот вопрос: а что должно заставить их исправно платить немалые взносы в ФКР?

Коллапс и деньги

Говоря об индексации, особо стоит остановиться на пострадавших в коммунальных авариях.

Год, напомним, начался с коллапсов сразу в нескольких регионах. Один из самых крупных и громких случился в подмосковном Подольске, там в начале января без отопления остались тысячи жителей микрорайона Климовск. Авария в котельной патронного завода привела к тому, что прекратилась подача тепла и горячей воды. Как следствие — в домах замерзли батареи. Люди вышли на пикеты, требуя привлечь к ответственности бездействующих чиновников. ГУ Следственного комитета РФ по Московской области возбудило уголовное дело по статье об оказании услуг, не отвечающих требованиям безопасности.

Несколько дней потребовалось, чтобы система заработала в штатном режиме. Людям пообещали не выставлять в январе счета за отопление. «Также компенсируем затраты за

электроэнергию — оплата будет считаться по декабрьскому платежу», — написал губернатор МО Воробьев в своем Telegram-канале. Несколько дней люди вынужденно пользовались обогревательными приборами и, скорее всего, круглосуточно. Когда в квартире 10–13 градусов, иного варианта нет. Представляю сколько намотали счетчики. Тут бы не по декабрьским показателям считать, а освободить от оплаты вовсе. Но ведь людям и без того пообещали заменить лопнувшие батареи в квартирах. Главное теперь — найти виновника аварии в каждом отдельном случае, чтобы было на кого возложить расходы.



Аварийная ремонтная бригада во время прокладки временного водопровода в Подольске после прорыва теплотрассы. Фото: Сергей Петров / NEWS.ru / ТАСС

Без тепла в январе оказались несколько населенных пунктов под Чеховом. Трубы с горячей водой прорвало в Химках и Солнечногорске. Жители Электростали, лишившиеся отопления на несколько суток, грелись с помощью газовых духовок и жгли

костры на улицах. В Архангельске многоквартирный дом без тепла и горячей воды встречал Новый год. Устранить аварию не могли несколько дней. А громадные утечки придется, видимо, оплачивать жильцам.

- **В ХМАО коммунальные катастрофы пришлись на сорокаградусные морозы.** Началось все 31 декабря в Советском. Аварии сотрясали город весь январь. Одна из его жительниц писала в соцсети (стилистика автора сохранена): «Это просто ни в какие ворота, всё понятно, морозы, у половины города порывы, в домах холода!! Что творится? Сил нет никаких. Неужели администрация не может нанять частных рабочих, технику, выделив из бюджета деньги на эти цели??? Зла не хватает, дети болеют, работать надо, чтобы платить эту коммуналку!!!»
- **Без воды в конце года остались 14 домов в Нижневартовске.** Авария системы теплоснабжения в Центральном округе Краснодара привела к отключению от отопления почти пяти тысяч человек. Местами вода, отопление и электричество пропадали одновременно. В Прикубанском округе Краснодара без электричества остались 10 улиц.
- **В Новосибирске после прорыва трубы в ночь с 10 на 11 января горячей воды и отопления лишились более 200 многоквартирных домов.** На перезапуск систем теплоснабжения ушел не один день. Жители города, узнав, что авария носит далеко не локальный характер, массово отправились в магазины за обогревателями и тепловыми пушками, о чем сами писали в мессенджерах. Приборы обогрева быстро закончились. На следующем этапе коллективный поход переохладившихся людей случился уже в аптеки. Сибирская генерирующая компания пообещала произвести перерасчет платы за коммуналку для пострадавших горожан. Типовой подход — о компенсации ни слова.

«Я живу около 30 лет в одном районе, и трубы ни разу не менялись, — пишет житель Новосибирска на тематическом форуме. — А место, где однажды прорвало и залатали, теперь каждый год четыре раза выкапывают, типа ремонтируют, и закапывают, сливая деньги». Другой горожанин справедливо замечает, что водопроводы и канализацию как таковые не продашь. Продаются квартиры. Поэтому

новые дома строят прямо поверх старых сетей. Новостройки подключают к изношенным коммуникациям, которые на такую нагрузку просто не рассчитаны.

Тем временем Сибирское управление Ростехнадзора после январских аварийных отключений тепла на левом берегу города выявило 162 нарушения требований промышленной безопасности в работе «Новосибирской теплосетевой компании». В частности, выяснилось, что не проводится экспертиза промышленной безопасности на зданиях и сооружениях, не оформляются результаты проверки готовности участков тепловых сетей после проведения ремонта, отсутствует тепловая изоляция трубопроводов, имеются дефекты в виде свищей и течей. Возбуждены административные производства.

И на фоне этого людям всего лишь пересчитают коммунальный платеж за один месяц. Интересно, а в конкретных цифрах это точно будет соизмеримо с понесенными потерями? Как человек, однажды столкнувшийся с подобным ЧП, могу предположить, что многим придется менять не только батареи.

Но, если подойти к проблеме философски, все становится как-то проще. Не воевать же, на самом деле, с природой. А виновник

аварии именно она. Пресс-секретарь президента РФ Дмитрий Песков объяснил проблемы с отоплением в разных регионах аномальными морозами. Второй причиной он назвал износ систем ЖКХ, на ремонт которых требуется время. Об их изношенности говорили и 10, и 20 лет назад. Реформа отрасли началась и того раньше. Результаты неочевидные. А январские события показали всю глубину системного кризиса в ЖКХ. Эксперты говорят об удручающем состоянии хозяйства. По словам Константина Крохина, председателя Союза жилищных организаций Москвы, объем износа сетей колеблется от 40 до 90%.

В начале февраля Минстрой совместно с профильным комитетом Госдумы рассуждал о необходимости ужесточить правила лицензирования управляющих компаний (УК). А эксперты утверждают, что лицензирование показало свою неэффективность и коррупциогенность. Качество услуг падает, потому что УК не боятся отзыва лицензий.

Параллельно другие ведомства настойчиво продвигают идею переселения должников по коммуналке из приватизированного жилья в социальное, усматривая в этом способ борьбы с триллионными долгами россиян за ЖКУ. А буквально на первом в новом году заседании депутатов ГД поднимается вопрос о возврате теплосетей в государственную собственность. И это только малая часть того, что вбрасывается в публичное пространство, — проектов по глобальному спасению ЖКХ много. Но так хочется, чтобы начали, наконец, хотя бы менять трубы.

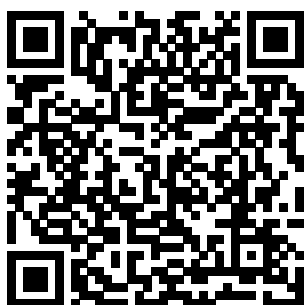
ЧИТАЙТЕ ТАКЖЕ:



[Была квартира ваша...](#)

Поможет ли деприватизация решить многочисленные проблемы ЖКХ, в первую очередь — долговые

18:49, 8 февраля 2024, Ольга Путилова



[Путин «оговорился», и слава богу](#)

Больше трех лет потребовалось, чтобы отменить комиссии при оплате жилищно-коммунальных услуг. Ее отменили, но не для всех

15:26, 20 декабря 2023, Ольга Путилова



[Триллион уже виден](#)

Долги россиян за ЖКУ превысили 900 миллиардов — это рекорд за всю историю статистики. И сумма будет только расти. Что делать?

12:14, 7 ноября 2023, Валерия Федоренко, Ольга Путилова, Нина Петлянова, Изольда Дробина