

ЖКХ

Ждем теплые батареи

Отопительный сезон – 2020 в жилых кварталах начнется штатно

ИРИНА СМИРНОВА
ЕВГЕНИЙ ХАЛИЛОВ
mail-ps@mail.ru

В скором времени в городе начнется очередной отопительный сезон. Глядя на то, что происходит с целыми отраслями из-за пандемии, многие волнуются, насколько крепкой окажется местная система ЖКХ. По этому вопросу СМИ провели круглый стол со всеми участниками отопительного процесса – администрацией города, управляющими компаниями и ресурсоснабжающими организациями.

Нестандартно топят

В минувший понедельник глава города провел совещание с профильными специалистами ЖКХ по вопросу начала отопительного сезона. В итоге выяснились две важных детали. Первое: на 15 сентября 99,9% жилого фонда Тольятти было полностью готово. Второе: работа сферы ЖКХ в этом году показала, что при всей своей зарегламентированности она может быть гибкой.

– Этот год, коллеги, нестандартный. Нам пока удается сдерживать распространение коронавирусной инфекции, и допу-



Особенности отопительного сезона – 2020 обсуждали участники круглого стола в рамках проекта «Тольятти – территория комфорта».

сказать всплеска мы не можем, – обратился глава Тольятти Сергей Анташев к подчиненным. – Нам нельзя допустить столкновения двух заболеваний – ОРВИ и COVID-19. Поэтому прошу отслеживать температурный режим, ориентироваться на обращения граждан и быть готовыми, если потребуются, приступить к подаче тепла на жил-

фонд раньше наступления стандартных сроков подключения.

Особенности отопительного сезона – 2020 как раз и обсуждали участники круглого стола, который организовали три тольяттинские газеты – «Площадь СВОБОДЫ», «Панорама Тольятти», «Миллион новостей» – в рамках проекта «Тольятти – территория комфорта».

Как заверил в своем выступлении заместитель руководителя департамента городского хозяйства администрации Тольятти Максим Васильев, по сво-

им основным характеристикам отопительный сезон в Тольятти стартует хорошо: вовремя, в полном объеме и даже с некоторым ускорением в отдельных случаях. При всем этом эксперты сферы ЖКХ напоминают, что за рамками этой работы, которая была сделана, чтобы все прошло гладко, остались проблемы, требующие внимания и власти, и участников рынка, и даже самих собственников многоквартирных домов.

Обсудив ситуацию со всех сторон, участники круглого сто-

ла согласились, что в ЖКХ есть случаи, когда для некоторых домов города процедура подготовки к отопительному сезону превращается в приключение с напряженным финалом.

Так, например, на 15 сентября паспортами либо актами готовности к пуску тепла не был обеспечен 21 многоквартирный дом, из них в 19 домах проводится капремонт инженерных систем, в одном доме – по ул. Победы, 25, – управляющая организация устраняет аварийную ситуацию, по одно-

Александр Кравцевич,
председатель ТСЖ «Бриз»:

●● К зиме мы были готовы еще 15 августа. Определенные проблемы со сбором платежей, конечно были. Тем более что было постановление правительства, освободившее потребителей от пеней и штрафов до 1 января 2021 года. С этой проблемой мы справляемся. Да, мы заметили, что даже часть законопослушных потребителей перестали платить вовремя. В связи с этим мы активизировали работу юриста и работу по старым долгам. Это резерв, который можно использовать, и мы им сейчас пользуемся. Поэтому особых проблем в этом плане нет. Есть другая проблема, которую мы не можем решить на протяжении уже почти двух лет. Она связана с нашими взаимоотношениями с региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами (ТКО) – компанией «ЭкоСтройРесурс». Ежемесячно мы получаем от них счет-фактуру, в которой они указывают, сколько мы должны им оплатить. Расчет они ведут по нормативу, который установило правительство Самарской области. Параллельно мы ведем ежедневный учет вывоза ТКО. Поэтому мы оплачиваем услугу вывоза ТКО по фактическому объему вывоза. И разница с оплатой, которую выставляет «ЭкоСтройРесурс», составляет около 40%. Проанализировали ситуацию за 20 месяцев – превышение оплаты за обращение с ТКО составило 868 тысяч рублей, или 38,5% по трем домам. Полагаю, что это цифра внушительная. Разумеется, мы вели переписку с различными органами власти, включая администрацию Тольятти, прокуратуру Самарской области, ФАС, губернскую думу, областное минэнерго и ЖКХ, с депутатами Самарской области и президентом России. Из их ответов следует, что наши взаимоотношения с регоператором регулируются двумя нормативными актами – постановлениями правительства № 505 и № 11-56. Эти нормативные акты позволяют нам производить оплату услуг как по нормативу, так и по факту. Однако регоператор, пользуясь своим доминирующим положением на рынке услуг, навязывает потребителям невыгодные для них условия договора. Мы предлагали регоператору изменить условия договора, по которому у нас были разногласия, тем не менее он действует не в нашу пользу. Регоператор ссылается на необходимость раздельного сбора отходов. Но сейчас нет реальной возможности организовать такой сбор. Есть два пути решения проблемы. Можно в рамках действующего законодательства изменить условия договора. Для этого нужна всего лишь добрая воля регоператора, тем более что с рядом организаций такие договоры заключены и они платят по факту. Второй путь – внесение изменений в постановление правительства. Полагаю, что об этой теме необходимо говорить, потому что она касается всех.

Запуск тепла – совместная задача

●● Накануне старта отопительного сезона администрации, ресурсоснабжающие организации и управляющие компании (УК), каждый со своей стороны, рассказывали о своей готовности к приходу холодов. Но стоит заметить, что своевременное и плавное вхождение в осенне-зимний период возможно лишь в случае, когда все участники процесса могут гарантировать качественный результат в зоне своей ответственности.

Некоторые горожане до сих пор уверены, что включение отопления сродни включению электричества: нажал рубильник – и в квартирах загорелись лампочки и томно заурчал холодильник. К сожалению, запуск тепла – процедура куда более протяженная во времени и сложная технически. Чтобы в наших квартирах нагрелись батареи, недостаточно постановления главы муниципалитета о старте отопительного сезона. Следует учесть, что слаженное подключение объектов жилфонда к теплу зависит от готовности источников тепла (ТЭЦ и котельных), тепловых сетей и внутридомовых коммуникаций. Обслуживанием генерирующего оборудования занимаются региональные энергетики «Т Плюс». Они же следят за качественной эксплуатацией магистральных и внутриквартальных тепловых сетей. В зоне ответственности РСО целый перечень показателей, таких как температура и давление теплоносителя, контроль за которыми осуществляется на центральных тепловых пунктах. Таким образом, энергокомпания отвечает за доставку теплоносителя (горячей воды) до границы многоквартирного дома, т.е. до его внешней стены.

– По опыту работы, большая часть жалоб на качество горячего водоснабжения в жилом фонде касается зоны ответственности эксплуатирующих организаций. Ежегодно мы напоминаем руководству УК и ТСЖ о необходимости в летний период качественно готовить внутридомовые коммуникации к холодам, однако далеко не все организации проводят в полном объеме обязательные опрессовки и промывки систем. Отсюда и жалобы на некачественное теплоснабжение, – поделился директор по продажам Самарского филиала АО «ЭнергосбыТ Плюс» Юрий Рябов.

Чтобы горячая вода дошла до каждой квартиры в доме, требуется готовность инженерных коммуникаций, расположенных в подвалах и подъездах. И здесь уже зона ответственности жилищных организаций. Для того чтобы вода не остывала и доходила до каждого собственника жилья, УК и ТСЖ необходимо выполнять в летний период целый комплекс подготовительных мероприятий.

Еще одним показателем готовности УК и ТСЖ является отсутствие задолженности за уже потребленное тепло. Ведь эти средства могли быть вложены в перекачку теплоносителя и работы по повышению надежности ТЭЦ и котельных. На данный момент долг этой группы потребителей по Тольятти уже превысил 1 млрд рублей. При этом общая задолженность всех групп потребителей города достигает 1,4 млрд рублей. Отметим, что сегодня у горожан есть возможность и, что самое важное, право следить за подготовкой своих эксплуатирующих организаций, наблюдать за их деятельностью и запрашивать соответствующую информацию. А значит, в силах собственников жилья повлиять на свои УК и ТСЖ и проконтролировать своевременное начало очередного отопительного сезона.

Евгений Медведев,
директор по эксплуатации ООО «ДЖКХ»:

●● Собираемость по текущим платежам во время пандемии коронавируса упала на 8-10%, а собираемость по просроченной задолженности (ранее образовавшиеся долги) – на 20-30%. При этом согласно постановлению правительства РФ № 424 до 1 января 2021 года управляющие организации не вправе начислять должникам пени и отключать коммунальные ресурсы. Таким образом, работа с должниками несколько осложнилась.

В таких условиях сложно поддерживать выполнение работ по обслуживанию МКД в прежних объемах, поскольку оплата ЖКУ – это не только плата за предоставленные коммунальные ресурсы, затраты на расходные материалы и т. д., но и зарплата работникам, которые ежедневно трудятся в усиленном режиме. Управляющие компании вынуждены были взять на себя дополнительные расходы по ежедневной дезинфекции контактных поверхностей в подъездах, а также мусоропроводах, детских площадках.

Конечно, мы выполняем свои обязательства и организовали все необходимые работы, в том числе провели промывку и опрессовку систем отопления, обеспечили тепловые пункты контрольно-измерительными приборами, запорным и регулирующим оборудованием. Отчет о ходе подготовки многоквартирных домов к работе в осенне-зимний период составлялся еженедельно и отправлялся в департамент городского хозяйства. Несмотря на ограничительные меры из-за пандемии коронавируса, из 687 многоквартирных домов, находящихся в управлении ООО «ДЖКХ», подготовка к зиме и отопительному сезону завершена в 680 домах в положенный срок – до 15 сентября. Паспорта готовности к эксплуатации в зимних условиях получены, отоплением дома будут обеспечены вовремя. В оставшихся семи домах проводится ремонт инженерных систем в рамках капитального ремонта зданий. Но и жители должны не забывать о своевременной оплате за жилищно-коммунальные услуги. В ООО «ДЖКХ» всегда идут навстречу гражданам, которые оказались в сложной ситуации, помогают решить вопрос с задолженностью, консультируют, заключают соглашения о рассрочке.

му дому – Приморский б-р, 11, – УК ООО «СИТИ СЕРВИС» до сих пор не представила документацию. Материалы в отношении данной компании будут направлены в прокуратуру и Государственную жилищную инспекцию Самарской области для принятия мер.

– Эта компания повела себя очень странно, – комментировал в ходе круглого стола ситуацию с действиями «СИТИ СЕРВИС» Максим Васильев. – В администрации действует специальная комиссия по подготовке к отопительному сезону, но эта УК ни перед ней, ни перед администрацией не отчитывалась. По сути, они просто бросили свой жилой фонд.

При содействии администрации домами «СИТИ СЕРВИС» занялась новая УК, но осадочек, конечно, остался. По сути, этот эпизод означает, что на рынке продолжают действовать недобросовестные предприниматели, а закон не может полностью защитить людей от их действий. В таком случае, считают эксперты, собственники сами должны быть бдительными. Ведь право выбирать УК у них никто не отнимал, как и обязанность управлять своим имуществом.

В кредитах ради ЖКУ

– У собственников жилья до сих пор, к сожалению, не появилось это чувство – собственника, – говорит об отношениях между потребителем коммунальных услуг и бизнесом в ЖКХ глава администрации Автозаводского района Тольятти Юрий Хвостов. – Интернет, в котором активно критикуют ЖКХ, – это не инструмент реального решения проблем. Он скорее средство быстрой коммуникации. И люди до конца не понимают, что, например, ад-

министрация может лишь косвенно влиять на эту сферу, ведь она не собственник домов и УК, как это было раньше.

Обсуждая проблему диалога между нами как владельцами жилого фонда и его управляющими, участники круглого стола признают, что люди не просто имеют право на качественные услуги – они за них платят, и немало. В Тольятти люди делают это довольно исправно. Даже в этом году, с его беспрецедентными экономическими проблемами. Собираемость коммунальных платежей в 2020 году также остается на уровне больше 90%.

Заместитель директора УК «Уютный дом» Леонид Алексеевич рассказал, что в их компании собираемость платежей составляет 95%, необходимые работы были проведены, и все 26 домов, находящихся на обслуживании у них, получили паспорта готовности к зиме вовремя.

– В апреле-мае в период самоизоляции действительно были проблемы, собираемость падала, но в среднем по году мы видим, что она выровнялась до 95-96%, – поделился статистикой Максим Васильев. – Настораживает другое. Мы видим, что большое число горожан стало оплачивать коммуналку с кредитных карт, чего раньше не было. Я думаю, все понимают, что это значит. Есть данные, которые говорят о том, что такой способ расчета стал тенденцией.

Услуги по вывозу мусора люди, напротив, не хотят оплачивать в полном объеме – так же, как в свое время не хотели оплачивать капремонт. При этом все понимают на примере отношений с Фондом капитального ремонта (ФКР), что не оплачивать эти счета не выход. На конкретных примерах эксперты круглого стола разобрали, как должны действовать собственники, чтобы от-

стоять свои права и не нарушить закон.

В ТСЖ «Бриз», по словам его председателя Александра Кравцевича, члены товарищества выяснили, что расчеты регоператора «ЭкоСтройРесурс» и реальные объемы, которые он вывозит с их домов, расходятся на сумму, превышающую 800 тысяч рублей. Переписка с различными инстанциями ничего не дала, как и суд, который встал на сторону ответчика.

– Мы хотели изменить условия договора, и закон позволяет это сделать, но регоператор нам в этом отказал, – рассказал Кравцевич. – «ЭкоСтройРесурс» навязывает нам невыгодные условия. Эта проблема есть не только у нас, и ее нужно решать. Как может людей устраивать ситуация, когда разница в расчетах за 18 месяцев составила около 40%?

Как пояснили эксперты, юридическая практика этой проблемы такова, что добиться через суд отмены задолженности нереально, но можно оспорить условия договора. Однако УК этого не делают, так как регоператор заключил с собственниками прямые договоры. Сами же люди не спешат в суд. Отчасти потому, что не подкованы в юриспруденции, а кто-то и потому, что поняли: платить по нормативу за квартиры выгоднее. От такого порядка расчетов в большей мере страдают индивидуальные жилые дома.

Нельзя не заметить

О том, что население ведет себя ответственнее, чем некоторые УК, говорит и статистика ресурсоснабжающих организаций, которые активно заключают прямые договоры с собственниками. При том что у самих УК собираемость платежей осталась на хорошем уровне (90-95%), список компаний-должников пока не сокращается. Некоторые люди готовы даже брать кредиты, чтобы оплатить ЖКУ, а УК при этом не торопятся перечислить эти деньги за тепло или электроэнергию.

– Мы опасались, что собираемость платежей в этом году упадет на 50%, – говорит начальник отдела по работе с корпоративными клиентами АО «Тольяттинская энергосбытовая компания» Елена Лавренюк. – К счастью, такого сильного падения не произошло. Жители, с которыми заключены прямые договоры электроснабжения, и юридические лица платят исправно. В то время как ряд управляющих компаний остаются крупными должниками. Среди них есть и многолетние «лидеры». Информация о компаниях-должниках находится в открытом доступе, она регулярно размещается на нашем сайте. Так что собственники жилья легко могут узнать, является ли исполнитель коммунальных услуг, которому они доверили управление своим домом, должником.

Задолженность некоторых компаний перед ресурсниками – это десятки миллионов рублей, и если бы не закон, который защищает население от отключений тепла, то трудно пред-

В ТЕМУ

УК «Уютный дом»: Выйти из труднейшей экономической ситуации можно только вместе!

●● Леонид Кулинич, исполнительный директор ООО УК «Уютный дом» рассказал, что на управлении компании находится 26 домов. Только за последний год под управление УК «Уютный дом» попросились 6 домов. Причин, по которым жители новых домов решили работать с «Уютным домом», несколько. Это небольшие тарифы, бесперебойная уборка подъездов и территории. В этом году компания отремонтировала входные группы почти всех домов, которые находятся на обслуживании. И только в двух домах ремонт подъездов переходит на следующий год в связи с пандемией. Не успели, так как на первый план вышли другие задачи. Регулярно компания проводит косметический ремонт подъездов. В этом году в двух домах проведены сантехнические работы по специальному счету и еще в двух прошел ремонт через ФКР. Также в двух домах проведено утепление торцевых стен по специальному счету. Разница в организации ремонтных работ через ФКР и по специальному счету очевидна. Рекомендации нашей компании – аккумулировать деньги на специальном счете, тогда вы точно будете знать, на какую сумму и кто будет делать капитальный ремонт в ваших домах.

Все 26 домов УК «Уютный дом» своевременно прошли промывку и опрессовку, документы о готовности к отопительному сезону были сданы в администрацию города, паспорта готовности получены до 15 сентября. Таким образом, фонд УК «Уютный дом» добросовестно вошел в отопительный сезон – 2020-2021.

Что касается платежеспособности населения, в 2019 году управляющая компания погасила все долги перед ресурсоснабжающими организациями – УК «Уютный дом» по итогам 2019 года заняла девятое место по качеству обслуживания и стала единственной компанией из Тольятти, которая вошла в десятку лидеров по Самарской области. В этом году трудностей с платежами по коммунальным услугам избежать не удалось никому. Пострадали и ресурсоснабжающие организации, имеющие прямые договоры с населением, и управляющие компании, ведь правительство разрешило людям в период самоизоляции задерживать платежи по коммуналке. В УК «Уютный дом» трудно было в апреле, мае, июне. Но люди прекрасно понимают, что долги, которые копятся, не улучшат семейный бюджет. Сейчас ситуация выравнивается, на данный момент собираемость коммунальных платежей составляет 95%.

Что касается взаимоотношений управляющей компании и ресурсоснабжающих организаций, работа со всеми выстроена, на замечания компания реагирует своевременно. В этом году всем игрокам на рынке коммунальных услуг нужно понимать главное: выйти из труднейшей экономической ситуации, в которой оказались не только наш город и область, но и весь мир, можно только вместе!

ставить, что могло бы остановить бизнес от того, чтобы «перекрывать трубу». Пока же все, кто причастен к системе теплоснабжения города, понимают, что даже думать нельзя о том, что отопительный сезон может быть сорван.

Комментируя тему, Максим Васильев пояснил некоторые технические нюансы, которые беспокоят людей: в частности, то, что они видят раскопаные внутриквартальные дороги, где только сейчас начинается ремонт. «Вы поймите, речь идет не о ремонте теплотрасс, он весь окончен. Работы ведутся по воде, и здесь на крайний случай есть резервные источники. Даже если где-то в аварийном режиме будут переключать трубы, люди этого не почувствуют».

Во время круглого стола то и дело всплывала тема ответственности за те или иные сегменты сферы ЖКХ. И это понятно, так как в ней есть вопросы, которые невозможно решить, сохраняя привычную пассивность в управлении своим хозяйством. Так, например, из капитального ремонта успешно выходят те дома, где жильцы ведут себя заинтересованно, проявляют активность и знают свои права. Полагаться на регоператора, увы, не приходится.

– В целом Комсомольский район входит в отопительный сезон удовлетворительно, не считая четырех домов, где ве-

дет работы ФКР, – рассказал глава Комсомольского района Артем Анисимов. – Мы не можем за работников ФКР ноги переставлять. Мы их просили завершить все работы до 1 августа, но этого не произошло из-за системных и грубых ошибок ФКР в системе контроля за работами подрядчиков и качеством этих работ.

Глава Центрального района Алексей Домничев также отметил, что в целом подготовка к осенне-зимнему периоду прошла нормально, а ситуацию с проблемными домами, не получившими паспорта готовности из-за капремонтников, власти продолжают мониторить.

Как бы это ни было досадно, но контролировать работу подрядчиков собственникам жилья просто необходимо. Не всем домам везет с исполнителями работ, а ФКР действительно подходит к контролю чисто формально. В результате – на дворе осень, а в Тольятти два десятка домов напряженно ждут развязки истории с тем, как будет зимой работать их система отопления. Однако эксперты круглого стола успокаивают и говорят, что эту проблему уже решают и отопительный сезон 2020 года начнется штатно.

Тел. 51-06-45

Есть вопросы?
Звоните в редакцию.