

Жилищно–коммунальные проблемы в России

*Богачева Екатерина Александровна
Сибирский Федеральный университет
Студент*

Аннотация

В данной статье рассматривается проблема жилищного хозяйства – это превышение дебиторской задолженности над кредиторской у обслуживающей компании многоквартирного дома, что может привести к отключению коммунальных услуг. Данная ситуация проиллюстрирована на ПЖК «Снежок». Предложено ввести на законодательном уровне установку индивидуальных, автоматизированных счётчиков, которые считывают задолженность и автоматически отключают водоотведение и электроэнергию.

Ключевые слова: жилищное хозяйство, жилищно–коммунальные проблемы, коммунальные услуги, ПЖК «Снежок», индивидуальные и автоматизированные счетчики, многоквартирный дом.

Housing and communal problems in Russia

*Bogacheva Ekaterina
Siberian Federal University
Student*

Abstract

This article deals with the problem of housing is the excess of receivables over payables at the service company of the apartment building, which could lead to disconnection of utilities. This situation is illustrated by pzhk «Snowball». Proposed to introduce at the legislative level, the installation of individual, automated counters, which read debt and automatically shut off the water disposal and electricity.

Keywords: housing, housing issues, utilities, pzhk «Snowball», individual and automated counters, an apartment building.

В настоящее время вопросы, связанные с жилищно-коммунальными услугами являются актуальными, что обусловлено несколькими причинами. Во - первых, тарифы на жилищно-коммунальные услуги стабильно растут: в 2015 году в Красноярском крае тарифы были увеличены на 4,4%, а с 1 июля 2017 года согласно Указу Губернатора края, Виктора Толоконского, №286 – УГ от 30.12.2016 тарифы на коммунальные услуги вырастут на 6,2 % [1]. Рост тарифов на тепло составит 3,9 %, водоснабжение — 12 %, водоотведение — 4,7 %, электроэнергию — примерно 5 % [5].

Во-вторых, на практике складывается следующая ситуация: собственники не в полной мере или полностью не оплачивают начисления за коммунальные услуги в соответствии с принятыми тарифами. Так, долги в сфере жилищно – коммунального хозяйства являются одной из серьезнейших проблем в стране, что подтверждает государственная информационная система жилищно – коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Согласно ГИС ЖКХ общая задолженность собственников нашей страны за коммунальные услуги составляет 968 миллиардов рублей [6].

В таком случае возникает угроза того, что управляющая компания многоквартирного дома, обеспечивающая его исправное состояние, эксплуатацию и защиту имущественных интересов, будет не в состоянии оплачивать платежи контрагентам, что может привести к отключению коммунальных услуг, а именно электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, теплоснабжения, а также водоотведения.

Проиллюстрируем данную ситуацию на примере многоквартирного дома, расположенного по адресу: г. Красноярск, ул. Ладо Кецховели, дом 58Б, где обслуживающей компанией является Потребительски–жилищный кооператив (ПЖК) «Снежок». Так, ПЖК «Снежок» - это добровольное объединение граждан на основе членства, созданное с целью удовлетворения членов кооператива жилой площадью путем строительства жилого дома с помощью государственного кредита, с последующей эксплуатацией и управлением дома [5].

В многоквартирном доме ПЖК «Снежок» находится 210 квартир, согласно которым суммарное начисление жилищно – коммунальных услуг за месяц в среднем равно n , после чего сумма n распределяется в соответствии с долговыми обязательствами юридических и физических лиц, с которыми сотрудничает ПЖК «Снежок»,

где n - 254 196 рублей, которая рассчитывается по формуле:

$$n = \text{тариф содержания} * \text{общая жилая площадь дома} \dots\dots\dots (1)$$

Для ПЖК «Снежок»:

$$n = 24, 17 * 10517 = 254 196 \text{ руб. [3].}$$

Контрагентами ПЖК «Снежок», которым необходимо производить ежемесячные платежи, являются:

- Краском (организация, обеспечивающая холодное водоснабжение и водоотведение);
- ТГК 13 (организация, обеспечивающая горячее водоснабжение, а также отопление);
- ЕнисейЛифт (организация, обслуживающая текущее состояние и ремонт лифтов);
- ЖилКом (фирма, отвечающая за вывоз мусора);
- Светилица (фирма, предоставляющая многоквартирному дому клининговые услуги);

- СуперСтрой(аварийная служба);
- Теплоучет (организация, обслуживающая общедомовые счётчики);
- Дельта XXI века (пожарная сигнализация и аварийная кнопка).

В таблице 1 представлены в среднем начисления, которые ПЖК «Снежок» обязан производить каждый месяц.

Таблица 1 – Ежемесячные в среднем платежи контрагентам ПЖК «Снежок»

Контрагент	Сумма ежемесячного платежа в среднем, руб.
жилищно - коммунальные услуги, в том числе:	
Краском	66 000
ТГК 13	434 000
содержание и текущее обслуживание, в том числе:	
ЕнисейЛифт	30750
ЖилКом (вывоз мусора)	10 580
Светилица (клининговые услуги)	60 000
Суперстрой	8450
Теплоучет	2700
ДельтаXXI века	4500
Итого (М):	616 980

Таким образом, мы видим следующее неравенство: $p < M$, из чего следует, что поступлений от квартплаты собственников не хватает для погашения кредиторской задолженности перед поставщиками, что является одной из острых проблем, так как данная ситуация грозит тем, что поставщики откажутся выполнять свои обязательства, и произойдет отключение электроэнергии, холодного и горячего водоснабжения, водоотведения,

где p - сумма, которая должна быть уплачена собственниками многоквартирного дома, равная в среднем 254 196 рублей;

M - сумма кредиторской задолженности ПЖК «Снежок», равная в среднем 616 980 рублей.

ПЖК «Снежок», согласно таким нормативным актам, как Гражданский кодекс РФ (ст.48-65, ст.116), Жилищный кодекс РФ (ст. 110-134), постановления Правительства, Устав ПЖК, принятый на Общем собрании, имеет право обратиться в суд ввиду неуплаты жилищно – коммунальных услуг собственниками квартиры. В случае выигрыша ПЖК «Снежок», дело собственника многоквартирного дома передается судебным приставам, которые обязаны требовать уплаты соответствующего долга [5].

Однако в реальной ситуации, с которой сталкивается ПЖК «Снежок», собственники, являющиеся задолжниками, после санкций, принятых ПЖК

«Снежок», также не оплачивают задолженность по жилищно – коммунальным услугам, поэтому необходимо разработать на законодательном уровне комплекс мероприятий, согласно которым могут быть применены меры воздействия на должников, такие как отключение подачи воды, электроэнергии и т. п.

В российском законодательстве согласно 5 статье № 261 – ФЗ установка счетчиков на холодное, горячее водоснабжение и электроэнергию является обязательным требованием для граждан России [1]. В этом случае счетчики выполняют функцию измерения и учета холодного, горячего водоснабжения и электричества и не способствуют решению вышеописанной проблемы, поэтому мы предлагаем обязать всех собственников дома установить индивидуальные, автоматизированные счетчики, главным предназначением которых является автоматическое считывание задолженности по электроэнергии, водоотведению и их систематическое отключение.

Данные счетчики применяются в Китае, где действует депозитная система и принцип прогрессивной оплаты, благодаря чему собственник жилого / нежилого помещения использует только то, что он оплачивает, не имея задолженности [6]. Принцип работы счетчика таков: собственник оплачивает коммунальные услуги, после чего ему выдают специальную карточку, где зафиксирован факт оплаты, которая вставляется в счетчик, считывающий данные [7]. Однако в России ввиду особенностей инженерно – коммуникационных конструкций подача холодной, горячей воды и теплотенергии распределяется по стоякам через общий узел и домовую магистраль, что делает невозможным отключение услуги в конкретном жилом / нежилом помещении, поэтому в России необходимо обязать установку индивидуальных, автоматизированных счетчиков только на электроэнергию и водоотведение с функцией автоматического отслеживания задолженности и их систематического отключения.

Индивидуальные, автоматизированные счетчики будут иметь журнал событий, в соответствии с которым вся информация будет сохранена в не зависимости от сбоев и неполадок. Журнал событий в данных счетчиках предполагает запись и учет реального времени и того временного промежутка, в течение которого по каким-либо причинам одна из коммунальных услуг была не доступна. Также, счетчики, служащие для считывания задолженности будут отслеживать внешние воздействия: попытки вскрытия и воровства, что является гарантией для обслуживающей компании, так как собственники многоквартирного дома не смогут создать условия «уменьшения расхода услуги», и, как следствие начислений минимальных сумм за коммунальные услуги, не соответствующих действительности.

Обязательная установка индивидуальных, автоматизированных счётчиков требует законодательных актов, в которых должно быть прописано данное требование, поэтому необходимо добавить статью «Об обязательной установке индивидуальных и автоматизированных счётчиков в

жилых / нежилых помещениях (квартирах) многоквартирного дома в Федеральный закон «Об энергосбережении и о повышении энергетической активности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23.11. 2009 № 261 – ФЗ (действующая редакция 2016) [1].

Также необходимо в Постановлении Правительства Российской Федерации № 354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах» от 06.05. 2011 добавить вышеназванную статью и пункт, который будет содержать санкции к собственникам жилого / нежилого помещения (квартиры) в случае не установки прибора (ежемесячное повышение нормы расхода коммунальных услуг) [2].

Технологические требования и регламенты по установке индивидуальных, автоматизированных счетчиков нужно отразить в приказе Министерства энергетики Российской Федерации № 326 «Об организации в Министерстве энергетики РФ работы по утверждению нормативов, технологических потерь электроэнергии при ее передаче по электрическим сетям» от 30.12.2008 [3]. В приказе необходимо прописать обязательное наличие технического паспорта на индивидуальные, автоматизированные счетчики и формулу расчета данных за электроэнергию и водоотведение. Технический паспорт индивидуальных, автоматизированных счётчиков предполагает наличие необходимой для установки и эксплуатации технической информации, а также информацию о сервисном обслуживании и поверках в установленные законодательством сроки. Соответствие индивидуального, автоматизированного счетчика своему техническому паспорту определяется по уникальному идентификационному номеру, который заносится на соответствующую станицу документа и на корпус прибора учета.

Контроллингом отслеживания данных по индивидуальным, автоматизированным счетчикам в жилых / нежилых помещениях (квартирах) будет заниматься организация, обеспечивающая исправное состояние дома, что требует локального распоряжения в виде постановления или приказа внутри многоквартирного дома. Для сознания локально–нормативного документа необходимо обслуживающей организации многоквартирного дома провести собрание членов кооператива и (или) собственников и утвердить в письменном виде (постановление) установку индивидуальных, автоматизированных счётчиков, а также органы контроля по сбору и техническому состоянию, предполагающих ежемесячных сбор данных и профилактическую поверку на предмет исправности и внешних воздействий.

Таким образом, установка индивидуальных, автоматизированных счетчиков в многоквартирном доме, служащих для автоматического считывания задолженности за водоотведение, электричество и их систематическое отключение позволит решить одну из острейших проблем, с которым сталкивается жилищно–коммунальное хозяйство, - это превышение кредиторской задолженности над дебиторской у управляющей компании,

обеспечивающей исправное состояние и эксплуатацию многоквартирного дома. Индивидуальные, автоматизированные счетчики являются не только прибором измерения и учета электроэнергии и водоотведения, но и индикатором, который отслеживает задолженность по ним и дает сигнал к их отключению, что и является инноваторским преимуществом. Обязательную установку индивидуальных, автоматизированных счетчиков в жилых/нежилых помещениях (квартир) в многоквартирном доме необходимо прописать в ФЗ № 261, постановлении Правительства РФ № 354, приказе Министерства энергетики РФ № 326 и локальном документе многоквартирного дома, принятом на Общем собрании.

Библиографический список

1. Об энергосбережении и о повышении энергетической активности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации [Электронный курс]: федер. закон от 23.11. 2009 № 261 – ФЗ (действующая редакция 2016) // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant/cons/cgi/online>
2. О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах: постановление Правительства РФ от 06.05.2011 (редак. от 26.12.2016) № 354 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=LAW&n>
3. Об организации в Министерстве энергетики РФ работы по утверждению нормативов, технологических потерь электроэнергии при ее передаче по электрическим сетям: приказ Министерства энергетики РФ от 30.12.2008 (редак. от 01.02.2010) № 326 // Справочная правовая система «КонсультантПлюс». Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cns/cgi/online.cgi?red>
4. Об утверждении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги в муниципальных образованиях Красноярского края: указ губернатора Красноярского края от 30.12. 2016 № 286. УГ: Красноярск, 2016.
5. Устав Потребительски–жилищного кооператива по состоянию 2 апреля 1974 г. (редактировано 12 мая 2015 года). Красноярск: 1. 60 с.
6. Аналитика и статистика [Электронный курс]: государственная информационная система жилищно–коммунального хозяйства. Режим доступа: <https://dom.gosuslugi.ru/#!/main>
7. Танасийчук О. М. Об особенностях китайской системы ЖКХ // Вести ФМ. 2014. № 3. С. 6