

**Усманова Елена Александровна**

старший преподаватель

**Одокиенко Елена Валериановна**

старший преподаватель

ФГБОУ ВО «Тольяттинский государственный университет»

г. Тольятти, Самарская область

## **НЕРЕШЕННЫЕ ПРОБЛЕМЫ ОПЛАТЫ ОБЩЕДОМОВЫХ НУЖД ЖИЛЫХ ДОМОВ**

***Аннотация:** в статье проведен анализ двух вариантов оплаты ресурсов на общедомовые нужды, рассмотрены преимущества и недостатки каждого из них. Приведены с учётом принятых законодательных документов рекомендации по оптимизации расходов собственников за коммунальные услуги.*

***Ключевые слова:** общедомовые нужды, коммунальные платежи, тарифы ЖКХ, приборы учета, энергетические ресурсы.*

Проблема оплаты и завышенные показатели стоимости коммунальных услуг распространены по России повсеместно. В том числе, это касается и нашего города, Тольятти. Поэтому вопрос о тарифах на коммунальные услуги и способах снижения оплаты – актуален как никогда.

Тарифы на коммунальные ресурсы все послекризисные годы неуклонно росли, увеличение их в г.Тольятти за последние 3 года представлено на рис. 1, причем этот рост значительно превышал уровень официальной инфляции. Поэтому ожидать снижения тарифов в обозримом будущем явно не стоит.

До 1 января 2013 согласно ФЗ №261 «Об энергосбережении», произошла массовая установка приборов учета в жилых домах г.Тольятти. Несмотря на то, что постановление носило обязательный характер, в городе все же остались «неоприборенные» дома, хотя процент их (3–4%) достаточно низкий. Постановлением Правительства РФ от 16.04.2013 №344 [1] с 1 января 2015 года в случае отсутствия приборов учета предусмотрено применение поэтапно повышаемых коэффициентов платы за коммунальные услуги. Жители наиболее

энергорасточительных домов старой массовой застройки в первую очередь ощутили на себе скачок платы за коммунальные услуги.

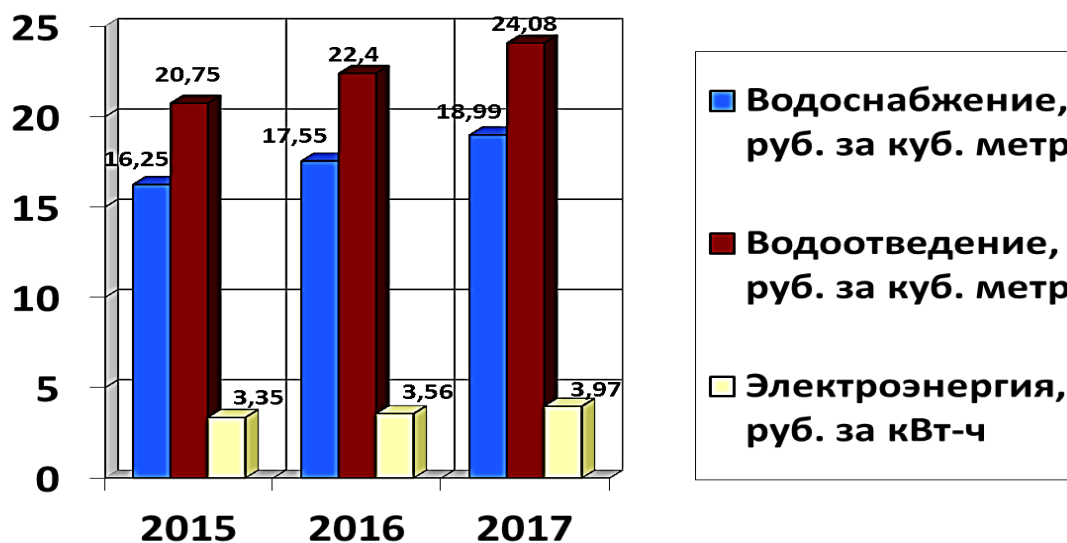


Рис. 1. Рост тарифов ЖКХ в г.о. Тольятти

Фиксированные значения тарифной стоимости услуг не так привлекают внимание плательщиков как строка ОДН, так же представленная в квитанциях об оплате. В понятие «общедомовые нужды» входит не только освещение нежилых помещений, прилегающих территорий, расходы воды на полив, влажную уборку общей площади, но и технические потери при испытаниях и авариях в инженерных сетях. Введение этих оплат – необходимая мера, так как разница между данными ресурсоснабжающих организаций и по счетчикам жильцов существенна. При этом добросовестные собственники вынуждены были оплачивать не только расходы ресурсов на общее имущество, но и то, что не оплатили должники. К сожалению, даже в относительно благополучных городах долг жильцов перед управляющими компаниями достигает значительных сумм, что уж говорить об одном из самых депрессивных моногородов страны, где количество неплательщиков составило за прошедший год по данным департамента городского хозяйства более 12%.

Управляющие компании пытались погасить эту разницу за счет жильцов. Все это вызывало недовольство населения и принятый Госдумой ФЗ №176 был призван решить эту проблему [4]. В платежках с 1 января 2017 года появилась

строка с новой формулировкой: «Плата расходов на коммунальные ресурсы для содержания общего имущества МКД», причем изменился и способ их начисления. Теперь платежи не могут превышать норм, рассчитанных для каждой из категорий многоквартирного дома в зависимости от срока ввода их в эксплуатацию, этажности, района расположения и состояния инженерных сетей и утвержденных решениями региональных муниципальных властей. Поэтому нормы ресурсопотребления в различных областях существенно различаются, что вызывает недоумение. Существующие в советское время нормативы, к которым так привыкли проектировщики, отменены, а установленные местными властями не аргументированы. Можно объяснить различие в потреблении тепловой и электрической энергии в разных климатических зонах, но совершенно непонятна разница в водопотреблении.

По принятому новому способу оплаты ОДН по нормативам собственники получили фиксированное значение к оплате, вместо «плавающих» цифр при начислении по прибором учета. При этом в большинстве случаев общая сумма за коммунальные услуги увеличилась. Так, если плата за ОДН по холодной воде выросла незначительно, в пределах 10%, то по электроэнергии в некоторых домах увеличилась в 5–7 раз. И это учитывая тот факт, что совсем недавно в Тольятти была проведена компания по замене ламп на энергосберегающие в большинстве общественных зданий [3] и в местах общего пользования жилых домов. В результате нововведений наиболее пострадавшими оказались жильцы малоэтажных домов массовой застройки прошлого века, таких как «сталинки» и «хрущевки». Тольяттинские УК при расчете платы за электроэнергию общих помещений включили чердаки и подвалы, которые даже не освещаются. А дома без общедомовых приборов учета еще и получили поправочный коэффициент 1,6. В разъяснениях Минстроя России от 14 января 2017 года разрешено начислять плату за ОДН по факту потребления, т.е. по показаниям общедомового счётчика, которые не должны превышать утвержденные нормативы, однако Тольяттинские компании отказываются этому следовать, приняв более выгод-

ную для них оплату за ОДН по установленным в регионе нормам [2], т.е. по максимальному значению.

Дождаться, что эта проблема рассосётся сама собой и надеяться на снижение новых региональных нормативов, которые будут установлены с 1 июля 2017 года, не приходится. На практике расходы на оплату только увеличиваются. Предлагаемые для ЖКХ технические решения по снижению ОДН на основе проводных и беспроводных систем и устройств на GPRS на сегодняшний момент неактуальны, так как имеют сложности установки, нестабильность работы и, прежде всего, высокую стоимость.

Подводя итог, можно сделать вывод, что введенная оплата ОДН по нормативам не совсем продумана и нуждается в доработке.

Необходимо:

– оставить за жильцами право выбора способа оплаты ОДН – по нормативам или потреблённым ресурсам, чтобы уберечь от возросшей нагрузки наиболее социально незащищенные слои населения, проживающие в старом жилом фонде;

– исключить из расчёта за ОДН неосвещаемые чердаки и подвалы;

– разработать и принять обоснованные нормативы ресурсопотребления.

### ***Список литературы***

1. Постановление Правительства РФ от 16.04.2013 №344 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации по вопросам предоставления коммунальных услуг» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/70260118/>

2. Приказ от 26.06.2016 №171 «О внесении изменений в некоторые приказы министерства энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Самарской области по вопросам установления нормативов потребления коммунальных услуг на территории Самарской области» [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://docs.cntd.ru/document/434604886>

3. Усманова Е.А. Энергосбережение в муниципальных образовательных учреждениях [Текст] / Е.А. Усманова, Е.В. Одокиенко // Новое слово в науке: перспективы развития. – 2016. – №3 (9). – С. 106–108.

4. Федеральный закон «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2015 №176-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.garant.ru/71108170/>