**Идеальная формула**

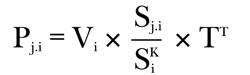
**Дата публикации:** 1 июня 2011  
Источник: [**Российская газета**](http://www.rg.ru)  
**Регион:** [Российская Федерация](http://www.urbaneconomics.ru/cities/?id=1183)  
**Темы:** [ЖКХ](http://www.urbaneconomics.ru/themes/?id=2) [федеральные СМИ](http://www.urbaneconomics.ru/themes/?id=34)   
**Направление:** [Городское хозяйство](http://www.urbaneconomics.ru/areas/?id=2)

*"Корректировать" подачу тепла по итогам года и рассылать дополнительные платежки с предложением доплатить, если, к примеру, зима была суровее, чем ожидалось, коммунальщики скоро не смогут. Платить будем строго по факту потребления - в каждом месяце. Такой порядок предусмотрен утвержденными правительством новыми правилами предоставления коммунальных услуг жильцам многоквартирных домов.*

Сегодня этот важнейший документ публикует "Российская газета". Но помимо этого нововведения жильцов ожидает немало других перемен, о которых лучше узнать и подготовиться заранее.

Мы специально скомпоновали документ так, чтобы страницы удобно было вынуть из газеты и сложить в книжку. Такая книжица должна быть под рукой у любого, кому не все равно, сколько платить за воду, свет, тепло. У того, кто хочет понять, из чего, собственно, складываются ежемесячно требуемые суммы в несколько тысяч рублей, вписанные в наши квитанции по оплате ЖКУ. И тем более у того, кто рискнет попытаться разобраться, не завышают ли эти суммы коммунальщики. В том, впрочем, что действительно нередко завышают, у экспертов сомнений нет. "Если взять только одну статью расходов - содержание и текущий ремонт, плата по которой идет в управляющую компанию, нередко оказывается, что объем выполнения запланированных по дому работ из-за систематической бесконтрольности собственников составляет 50, в лучшем случае 70 процентов, - говорит эксперт фонда "Институт экономики города" Дмитрий Гордеев. - А оплату-то берут, исходя из 100-процентного объема!.."

Какие же нововведения содержит документ? Тем более что многие из них отнюдь не облегчат жизнь собственникам и нанимателям квартир. Во-первых, вместо одного платежа за одну услугу по новым правилам будет отдельно рассчитываться плата за индивидуальное потребление и отдельно - за общедомовые нужды. Соответственно, регионам предстоит пересмотреть все действующие нормативы - "поделив" их на индивидуальные и "общие".

[[](http://img.rg.ru/img/content/48/97/05/5492_250.gif)](http://img.rg.ru/img/content/48/97/05/5492_250.gif)

На эту, прямо скажем, непростую работу документ отводит пять месяцев. (В течение трех месяцев минрегион вместе с минэкономразвития и ФСТ должны "переписать" правила определения нормативов, а затем регионы - за два месяца - утвердить их для своих территорий.) Только после этого новые правила вступят в силу.

При этом сохраняется прежний принцип: если установлен счетчик - платим по нему (теперь - и индивидуальному, и общедомовому). Если же счетчика нет - расчеты делаются по нормативам.

Станет ли при такой системе коммунальная арифметика более простой и прозрачной? Вряд ли. Больше исходных данных, больше нормативов, - запутаннее расчеты. "Но по крайней мере у управляющих компаний, у ТСЖ есть пять месяцев, а может, и больше, чтобы разобраться в новом документе и приготовиться все расчеты выполнять по-новому, - констатирует Гордеев. - Тем не менее сложностей будет много. В каждом доме всегда кто-то будет в отпуске, кто-то заплатит "на глаз", кто-то забудет. Формулы расчетов таковы, что если кто-то не сообщит исполнителю точное потребление за конкретный месяц, то размер платы за общедомовые нужды для тех, кто сообщит правильные объемы индивидуального потребления, будет завышен. Плату за общедомовые нужды за этот месяц нужно будет пересчитывать всем потребителям каждый раз, как будут всплывать недостающие сведения. То есть в правилах заложен "вечный перерасчет". Либо исполнители не будут его делать".

Кроме того, у эксперта имеются претензии к самому принципу учета расходов на общедомовые нужды. "Если бы эти расходы, как мы предлагали, вывели вообще из оплаты коммунальных услуг и включили в статью "содержание дома и текущий ремонт", у управляющих компаний появился бы мощный экономический стимул сделать все, чтобы их снизить, - поясняет Гордеев. - Ведь оплата по этой статье идет непосредственно УК. Они бы следили за тем, чтобы свет на лестничных клетках без нужды не горел, чтобы подъезд был утеплен - ведь сэкономленные на этом деньги стали бы их прямой прибылью. Но, к сожалению, по новым правилам, у управляющих нет никаких стимулов экономить".

**Должников загонят в угол**

Второй важный момент касается тех жильцов, кто не очень педантично платит за коммуналку. Должникам по новым правилам "не поздоровится" гораздо раньше, чем по старым. Напомним, одна из самых первых мер воздействия на неаккуратных плательщиков - им отключают воду и прочие ресурсы (за исключением жизнеобеспечивающих). Причем наказать могут даже в том случае, если человек не 100-процентный должник. То есть он платит, но не всю сумму, а частично.

Новые правила устанавливают такой порядок: как только долг по оплате какой-либо услуги (например света или воды) превысил сумму трех месячных платежей, рассчитанных исходя из норматива потребления, неплательщику отправляют письменное предупреждение. Если долг не погашается в течение 30 дней - должнику отключают освещение и перекрывают кран. Например, семья из трех человек может задержать оплату всего на месяц и остаться с "вырубленной" услугой, потому что их месячный платеж как раз и равен трем нормативным суммам.

"По действующим правилам порядок более мягкий по отношению к должникам, - поясняет Дмитрий Гордеев. - Прежде чем к вам могут применить санкции, долг должен достичь суммы, равной шести нормативным. Но, согласитесь, бороться с должниками необходимо. Их, может, и не так много - по данным 2009 года, должников было всего 7 проц. Но их долги управляющие "раскладывают" на добросовестное большинство. Так что, считаю, эта норма как раз принята в интересах большинства жильцов".

**Оплата по факту**

Третья важная новость: в правилах убран старый подход "перерасчета" оплаты тепла в конце года. Правило "13-й платежки" неизменно возмущало и народ, и организации, защищающие права потребителей. Не так давно "РГ" рассказывала, как в Санкт-Петербурге были выиграны судебные дела - коммунальщиков обязали отозвать разосланные квитанции. Потому что подкрепить свои расчеты по необходимости доплаты они так и не смогли.

"При существующей системе, когда поставщикам тепла разрешалось проводить в конце года корректировку в зависимости от того, насколько холодным или теплым был год, процветали злоупотребления, - поясняет Гордеев. - Если текущий год был заметно холоднее предыдущего - потребителям выставлялись дополнительные требования по оплате. Но если зима была теплой и поставщики явно экономили на энергоносителях, в конце года "переплаченных" денег потребителям никто не возвращал".

Правда, по мнению эксперта, расчеты по фактическому потреблению тепла ежемесячно имеют как плюсы, так и минусы. Неравномерность оплаты в течение года (летом, когда тепло отключают, платить не придется, зато зимой платежи резко возрастут) может ударить по низкообеспеченным жильцам. Ведь субсидии они получают каждый месяц в одном и том же размере. Если пришли за субсидией летом, когда расходы на оплату ЖКУ меньше, то и размер субсидии будет маленький. Но вы ее будете получать 6 месяцев, то есть до Нового года и отопление не будет субсидироваться. Придется делать денежные "заначки" в расчете на зимний сезон или выкручиваться иным способом.

С другой стороны, необходимость ежемесячно снимать показания с общедомовых приборов учета дисциплинирует управляющие компании и ТСЖ. Тем более, это хорошо, если собственники надумают поменять УК - вся бухгалтерия должна соответствовать "текущему моменту", управдом-преемник не сможет получить в "наследство" необходимость вчинять жильцам дополнительные платежки в конце года.

**Уехал - не плати**

Не менее важно и нововведение по процедуре изменения размера оплаты коммунальных услуг в случае длительного (более пяти дней) отсутствия кого-то из жильцов. Основные принципы остались прежние: сэкономить можно на воде, а вот за отопление платить придется. Оплачиваются, согласно новому документу, не подлежат перерасчету и платежи на общедомовые нужды.

При этом канители с оформлением своего отсутствия станет больше. Перечень документов, подтверждающих отъезд жильца, стал шире. В некоторых случаях подтверждающие документы придется дублировать. "Это - реакция разработчиков документа на злоупотребления, - поясняет Гордеев. - Например, если кто-то часто ездит в командировку в одно и то же место, он запросто может показать билет "туда", приложив к нему билет "обратно" от более поздней командировки". Поэтому, к примеру, в дополнение к проездным документам УК может потребовать предъявить копию командировочного удостоверения. Еще одно ужесточение - многие документы (проездные билеты - исключение) придется заверять печатью, ставить регистрационный номер и дату выдачи. Эти меры направлены против возможности подделать справки.