



Наш ДОМ

Мы не обещаем, мы делаем!

НУК НОВОРОССИЙСКАЯ
УПРАВЛЯЮЩАЯ
КОМПАНИЯ

бюллетень
апрель, 2015

||| ПРИМИТЕ ПОЗДРАВЛЕНИЯ!



Уважаемы новоросийцы!

Администрация ОАО «Новороссийская управляющая компания» поздравляет всех с самым святым праздником – Днем Победы!

Дорогие ветераны!

Низкий поклон вам за то что выстояли, за то, что не отступили, за мирное небо, за улыбки детей, за то, что уже наше, рожденное после войны поколение, не знает, что такое Отечественная война. Спасибо за ваш ратный подвиг, за то, что пройдя тысячи километров сквозь огонь и кровь, теряя друзей, родных, близких, вы спасли Мир! Дорогие труженики тыла! Спасибо за то, что в нечеловечески тяжелых условиях Вы трудились для Победы в тылу!

Спасибо за то, что каждый из вас и все вместе, вы приближали светлый май 1945 года! Здоровья и счастья! Мы перед вами в неоплатном долгу.

С праздником Великой Победы – семидесятой мирной весной!



**ПОБЕДА!
70 ЛЕТ**



Скованные одной целью

||| НАШ РЕПОРТАЖ



ТО ТОЛЬКО на первый взгляд кажется, что собственники жилья и управляющие организации находятся по разные стороны баррикад. Кстати, именно так думают и большинство новоросийцев, когда не довольны обслуживанием своего многоквартирного дома.



Самое главное в совместной работе управляющей организации и уполномоченных по домам услышать друг друга. Только тогда, сообща и можно найти ответы на вопросы, которых в сфере ЖКХ накопилось немало.

Т.П. Громова,
генеральный директор
ОАО «НУК»



НАШ РЕПОРТАЖ

Скованные одной целью

СМ. СТР. 1



Впрочем, в Новороссийской управляющей компании ломают эти негативные стереотипы, доказывая, что цель у тех, кто обслуживает дома и тех, кто в этих домах проживает – одна – сделать это самое проживание максимально комфортным и беспроблемным.

Не так давно генеральный директор ОАО «НУК» Т.П. Громова собрала в своем кабинете за чашкой чая людей, не равнодушных к проблемам своих домов – квартальных и уполномоченных. Татьяна Петровна решила не только познакомиться с активистами жилищного фонда, которым управляет компания, но и сообща обсудить все те проблемы, которые мешают двигаться к общей цели.

По словам Т. П. Громовой – самое главное в совместной работе управляющей организации и уполномоченных по домам услышать друг друга. Только тогда, сообща и можно найти ответы на вопросы, которых в сфере ЖКХ накопилось немало.

Татьяна Петровна выслушала все, что беспокоит людей. Основная проблема, которую поднимали многие присутствующие – это долги, накопленные соседями по дому. Уполномоченные и квартальные прекрасно понимают, что это деньги, которые не поступили на счет дома. А ведь на них многое можно было бы сделать для удобства жителей. Другие уполномоченные были озабочены тем, платят ли за коммунальные услуги магазины и кафе, расположенные в их домах. Ведь если нет, то все бремя выплат ложится на плечи собственников жилых помещений. А так (вполне справедливо считают люди) быть не должно! Конечно, не обошлось без обсуждения «болевых точек» коммуналки – ремонта подъездов, изношенных коммуникаций, протекающих крыш и многого другого, что может омрачать жизнь в многоквартирном доме. Но, как бы там ни было, все собравшиеся пришли к единому мнению: что все эти проблемы вполне решаемы. Управляющая организация обязуется с ними справиться, а уполномоченные в свою очередь взялись проконтролировать ход и качество работ. А еще собравшиеся констатировали, что такие встречи очень нужны обеим сторонам, ведь именно они помогают найти взаимопонимание для дальнейшего сотрудничества во благо наших домов.

Что такое

РАЗЪЯСНЕНИЯ



е секрет, что многие собственники жилья не до конца понимают, что такое расходы на общедомовые нужды (ОДН) и откуда они берутся. Почему в доме, в котором все исправно платят за коммунальные ресурсы, всё равно выставляются счета на ОДН на суммы порой большие, чем жильцы платят за соответствующую услугу в квартире. Попробуем разобраться.

Согласно ФЗ «Об энергосбережении» в большинстве многоквартирных домов установлены общедомовые приборы учета (ОДПУ). По сути – это те же счетчики, что используются у вас в квартирах, но с той разницей, что установлены они на весь дом. Показания таких счетчиков снимаются один раз в месяц, согласно договору с поставщиком услуг, как правило: 24-26 числа. По показаниям этих счетчиков определяется расход коммунального ресурса за прошедший месяц для всего дома. ОДПУ в свою очередь нужны, чтобы отделить потери в сетях поставщика услуг от потерь организации, управляющей домом. Ни для кого не секрет что коммунальные сети не совершенны – ошибки в проектировании, утечки, неправильная коммутация и т.п. Плюс «человеческий фактор» – потребители не всегда передают показания счетчиков вовремя, есть вероятность неверного снятия показаний, хищения коммунальных ресурсов. Если поставщик услуг может определить потери непосредственно в своих сетях, то многоквартирный дом – это «черная дыра», с потерями в которой сделать что-то проблематично. Получается, что ОДПУ – это единственный способ определить реальное потребление ресурсов тем или иным домом.

Всем известно, что **ОДН - это разница между тем расходом, который определен по общедомовому прибору учета и суммой расходов всех потребителей в доме.** Порядок распределения ОДН между жильцами для каждой коммунальной услуги подробно описан в постановлении №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах». Впрочем, не смотря на законную подоплеку этого вопроса, в народе бытует множество заблуждений, связанных с величиной ОДН.



ОДН и с чем его едят?



Миф №1.

ОДН – это плата за «лампочку в подъезде»

Неправда.

Каждый дом это сложная инженерная система. Подъездное освещение, лифты, домофоны, оборудование интернет-провайдеров, усилители антенн, автоматика систем водоснабжения, теплоснабжения – всё это потребляет электричество. Вода тратится на промывку инженерных систем, обслуживание придомовых территорий, тепло уходит на обогрев общих нежилых помещений – с 2006 года всё это попадает в ОДН соответствующих услуг. Поставить отдельный счетчик (либо подключить в сеть к существующему счетчику, регистрирующему расход на общедомовые нужды) каждого такого потребителя в большинстве случаев либо физически невозможно, либо экономически нецелесообразно. Кстати, жильцы редко интересуются перечнем установленного общедомового оборудования и вспоминают о нем, только тогда когда что-то выходит из строя. Но при этом многие требуют, чтобы поставщик услуг оплачивал ОДН – разве это справедливо? Ведь расходует эти ресурсы весь дом.

Миф №2.

Жильцы платят за тех, кто не передает показания счетчиков

Неправда.

Если потребитель не передал показания счетчиков, то его расход рассчитывается исходя из среднемесячного потребления коммунальных ресурсов. При не предоставлении показаний по счетчикам более 6 месяцев подряд, расход по ним определяется исходя из нормативов потребления. То есть по итогам месяца для каждого потребителя будет определен расход либо по фактическим показаниям, либо расчетным способом. Пустых квитанций не будет ни у кого.

Миф №3.

Жильцы, у которых установлены счетчики, платят за тех, у кого нет счетчиков

Отчасти правда.

Но, во-первых, не следует забывать, что «нормативщикам» также как и остальным жильцам начисляется ОДН и то, что они не заплатили по счетчику, они заплатят наравне со всеми «по площади». Во-вторых, всё зависит от конкретного коммунального ресурса – например, по воде перерасход без счетчика очень маловероятен, ведь нормативы составлены с запасом (то есть платить по счетчику выгоднее – расход обычно меньше, чем норматив), по электроэнергии с учетом обилия бытовой техники платить по нормативу выгоднее. Однако, требования к установке индивидуальных счетчиков куда жестче и правильность проверки их подключения проводится регулярно. С газом примерно та же история, что и с водой. Платить по счетчику выгоднее – вы просто не потратите столько, сколько заложено в норматив.

Миф №4.

Жильцы платят за должников

Неправда.

Процедура оплаты квитанции никак не связана с процедурой передачи показаний счетчиков. Показания счетчиков по-прежнему учитываются, даже если у жильца огромный долг. Если сам жилец не хочет передавать показания счетчиков, то поставщик рассчитает для него среднемесячные значения. Кстати, законом предусмотрена обязанность поставщика проводить внеплановые проверки счетчиков в таких случаях.

P.S.

Итак, сроки снятия показаний приборов учета в квартирах влияют на значения ОДН гораздо существеннее, чем остальные факторы. Именно поэтому, в Новороссийской управляющей компании решили выровнять показания ОДПУ и квартирных приборов учета (как это сделано по электричеству) еще и по водоснабжению. Для этого на подъездах домов ввешены специальные ящики, в которые (с 24 по 26 число каждого месяца) будут собираться показания квартирных счетчиков по холодной и горячей воде. На квитанциях теперь будет специальный отрывной талон, куда и следует вносить показания.

Что влияет на величину ОДН?

1

Сроки снятия показаний счетчиков

Самый большой вклад в величину ОДН вносит перераспределение платы между всеми жильцами дома. Даже самые добросовестные плательщики никогда не оплачивают полный расход за отчетный месяц. И дело тут не в добросовестности плательщиков, а в физической невозможности передать показания индивидуального прибора учета (ИПУ) хотя бы приблизительно одновременно со снятием показаний ОДПУ.

Показания общедомового счетчика снимаются 24-26 числа. При этом жильцы платят и одновременно передают показания счетчиков (вписывая их в квитанцию), либо в день выставления платежного документа (несмотря на оговоренное в законе 1 число месяца, это обычно 9-11 число), либо в день зарплаты (14-17 число), либо просто под конец месяца (25-30 число). Понятно, что никто не заморачивается с тем, чтобы передать показания ровно в тот же день, когда снимаются показания общедомового счетчика. Что мы в итоге получаем? Для расчета ОДН берется фактический расход за текущий месяц. При этом жильцы передают показания за небольшую часть текущего месяца и большую долю предыдущего. Как правило, в квитанции, скажем, за октябрь, полученной в ноябре, вы указываете показания за часть октября и часть ноября. Причем эти показания будут учтены только после того как поставщик получит оплаченную квитанцию в конце ноября. То есть большая часть расхода за октябрь будет оплачена вами только в декабре, причем каждый из жильцов платит и передает показания счетчиков каждый месяц в разные дни, что вносит в перераспределение платы еще большие отклонения. Также практически не бывает случаев, когда у вас в квартире (а тем более во всем доме) два или три месяца подряд получается один и тот же расход.

За счет разницы в сроках передачи показаний, разница между ОДПУ и расходом, который передали жильцы, может достигать 30-40% от всего расхода дома. Для сравнения - «лампочка в подъезде» это от силы 3-6%. То есть самый большой вклад в ОДН вносит именно перераспределение платы между жильцами.

2

Технологические потери

На величину ОДН влияют также потери, связанные непосредственно с передачей коммунального ресурса по пути от общедомового счетчика к конечному потребителю. В меньшей степени это характерно для водоснабжения (в силу простоты обнаружения утечек) и газоснабжения (в силу высоких требований к газопроводам и их регулярным обследованиям обслуживающими организациями). Наибольшие потери можно наблюдать в линиях электроснабжения и теплоснабжения. Технологические потери в сетях электроснабжения в многоквартирном доме могут составлять 0,8-2,5% месячного расхода. На их размер влияет состояние магистральных линий в доме, соответствие сечений и типа проводов потребляемой мощности, правильность коммутации и т.п. Потери в сетях теплоснабжения отличаются большим разбросом – от 5 до 18%. Тут всё зависит от состояния теплопроводящих сетей, качества их изоляции, возможности обслуживания скрытых коммуникаций. В целом есть общее правило – чем старше дом, тем больше потери. Связано это не столько с состоянием сетей, сколько с устаревшими материалами и строительными нормами. Например, 25 лет назад никто не предполагал, что в домах будет такое обилие бытовой техники и электрические сети рассчитывались на куда меньшую нагрузку. Тепловые сети проектировались в расчете на стальные или чугунные радиаторы определенной конфигурации. Сейчас же люди повально меняют старые батареи на технологически более совершенные, с куда большим рассеиванием тепла. Как следствие расход теплоносителя в магистральных сетях дома увеличивается, с ним растут и потери.

Ремонт удвоенными темпами



С наступлением тепла и хорошей погоды в Новороссийской управляющей компании приступили к тотальным работам по текущему ремонту домов. Все, что не давала зимой сделать плохая погода, теперь выполняется с удвоенными темпами. Основные силы подрядчиков брошены на дома, жильцы которых выбрали индивидуальные тарифы. За последние несколько недель на ремонтные цели уже затрачено более 10 миллионов рублей. Еще столько же будет выделено в ближайшие дни. О ходе работ по текущему ремонту домов мы подробно расскажем в следующем номере нашего вестника.



Отключение от канализации повышает платёжеспособность

НЕПЛАТЕЛЬЩИКИ

В «очереди» на заглушки более 1000 квартир

К СОЖАЛЕНИЮ, только такая мера способна заставить злостных неплательщиков за коммунальные услуги погасить долги. В этом на практике убедились в Новороссийской управляющей компании, когда специалисты ООО «Строительно-эксплуатационная монтажная компания» (СЭМК) отключили от канализации семь квартир на улице Советов. Если вдаваться в технические подробности процедуры, то она крайне проста: с крыши прямо в квартиру должника опускается заглушка, полностью перекрывающая отверстие канализационной трубы. Так что неплательщик лишается возможности пользоваться туалетом и ванной, поскольку вода и нечистоты попросту не уходят туда, куда им положено. А если в квартире всего один канализационный стояк, то из списка эксплуатируемых благ цивилизации выпадает еще и раковина на кухне. Так что судите сами, сколько может продержаться среднестатистическая семья, к примеру, из четырех человек, когда ни помыться тебе, ни все остальное...

В нашем конкретном случае трое из семи «заглушенных» уже через сутки погасили долги и попросили снять устройство, так омрачающие быт современного человека.

Впрочем, кое-кто из тех, чья канализация была в «отключке», поначалу не сопоставил свои долги с отсутствием так необходимой коммунальной услуги. И даже попытался самостоятельно избавиться от



канализационного «засора», чем нанес общедомовому имуществу и оборудованию фирмы значительный урон. Ущерб от самодельности по снятию установленной заглушки оценен почти в полмиллиона рублей. Так что теперь незадачливому «умельцу» придется не только

погасить коммунальные долги, но и заплатить за испорченное имущество.

Только не подумайте, что все эти манипуляции с канализацией проводятся исключительно для того, чтобы должнику жизнь медом не казалась. Все дело в том, что «добро» на такие крайние меры коммунальщикам дало Правительство Российской Федерации. В Постановлении № 354 от 25 февраля 2014 четко сказано, что управляющие организации и поставщики коммунальных ресурсов имеют право ограничивать или приостанавливать подачу коммунальных услуг в квартиры и дома должников. Так что Новороссийская управляющая компания действует в рамках закона. Кстати, подобная практика отключений должников от канализации давно применяется в Краснодаре и других городах России.

По словам специалистов компании СЭМК в их списке на установление заглушек - более 1000 квартир. Треть из этого количества уже обследованы на предмет технической возможности установления запорного устройства. А всем должникам давно разосланы предупреждения о готовящихся отключениях от канализации. Так что у новороссийцев есть буквально сутки, чтобы начать погашать долги по «коммуналке». В противном случае - сами понимаете - альтернативы никакой. Разве что к соседям бегать справлять нужду. Но, нам почему-то кажется, что они (соседи, то есть) будут категорически против такого варианта.

