

1 июня 2006 года в соответствии с постановлением правительства Российской Федерации от 23 мая 2006 г. № 307 «О порядке предоставления коммунальных услуг гражданам» вступили в силу новые «Правила предоставления услуг гражданам».

Вступивший в силу 1 марта 2005 года Жилищный кодекс все это время оставался, образно говоря, без фундамента, на котором должны строиться отношения собственников жилья и обслуживающих организаций. И вот «фундамент» под ЖК подведен. И хотя основная направленность документа — защита жильцов от недобросовестных обслуживающих организаций, стоит обратить внимание на то, что интересы коммунальщиков и потребителей в новых правилах сбалансированы. Правила — документ прямого действия и не предусматривает принятия дополнительных правовых актов регионального или муниципального уровня, поэтому важно, чтобы его изучили не только работники жилищно-коммунальной сферы, но и энергообслуживающих организаций, научились его применять на практике. Важно, чтобы с ними познакомиться и потребители, потому что уже сегодня они вправе требовать исполнения правил.

Всякий новый регулирующий взаимоотношения документ прежде всего падает под оценивающий взгляд тех, кто становится субъектом регулирования. И чтобы оппонирование не носило стихийный, митинговый характер, фонд «Институт экономики города», чьи специалисты приложили руку к созданию правил, собрал на очередное заседание «дискуссионного клуба» специалистов, имеющих прямое отношение к названной сфере. Но, прежде чем познакомить наших читателей с высказываниями участников дискуссии, кратко расскажем о содержании документа.

## ПРАЗДНИК НА УЛИЦЕ ЖИЛЬЦОВ

Что более всего порадует жителей? Жилищный кодекс, как известно, потребовал четко расписать не только порядок предоставления коммунальных услуг, но и изменения размера оплаты в случаях, если услуги оказываются некачественными или предоставляются с перебоями. ЖК также установил, что жильцы вправе не платить за ряд услуг (холодную и горячую воду, водоотведение, газ и электричество) за время своего отсутствия. Все это детально прописано в правилах. Так, например, при временном отсутствии потребителя более пяти календарных дней подряд обслуживающая организация обязана сделать перерасчет (если в квартире нет приборов учета). Основанием является письменное заявление жильца, поданное в течение месяца, и копии документов, подтверждающих временное отсутствие потребителя и, кстати, постоянно проживающих совместно с ним лиц. В числе таких документов могут быть копии командировочного удостоверения, справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении, счета за проживание в гостинице, проездные билеты, справка организации, охраняющей дом, и т.д. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производит-

ся пропорционально количеству полных дней временного отсутствия потребителя, не включая дни отъезда и приезда. Результаты перерасчета отражаются в платежном документе потребителя.

Новые правила помогут собственникам помещений в многоквартирном доме и собственникам домов вносить плату за холодную и горячую воду, электроэнергию, газ и тепло, а также за водоотведение исходя из показаний приборов учета, установленных на входе в дом. Общий объем полученных ресурсов распределяется между собственниками с учетом показаний индивидуальных счетчиков. Если в квартирах приборы отсутствуют, то вся использованная вода, полученное тепло распределяются по площади квартиры и норматива потребления. Вода и канализация — в зависимости от числа проживающих в каждой квартире.

Ввели правила и такой недоступный в прошлом критерий, как качество услуг. Основное требование: все услуги должны оказываться бесперебойно. Скажем, допустимая продолжительность перерыва подачи холодной воды — 8 часов в течение одного месяца (суммарно); 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа. За каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности перерыва подачи воды размер ежемесячной платы снижается на 0,15 процента размера платы, определенной исходя из показаний приборов учета или исходя из нормативов потребления коммунальных услуг.

Снижается размер оплаты и при отклонении давления. Для особо вездливых, а также для активистов ТСЖ поясню: в точке разбора в многоквартирных домах оно не должно быть ниже 0,03 МПа (0,3 кгс/кв. см) — до 0,6 МПа (6 кгс/кв. см). За каждый час (суммарно за расчетный период) отклонения давления от нормы до 25 процентов размер ежемесячной платы снижается на 0,1 процента. При давлении, отличающемся от установленного более чем на 25 процентов, плата не вносится за каждый день предоставления коммунальной услуги ненадлежащего качества — независимо от показаний приборов учета!

Ужесточены требования к обеспечению граждан горячей водой. Об этом пишу с особым удовольствием, ибо согласно правилам она должна бесперебойно подаваться в течение года. Такое требование вселяет надежду, что когда-нибудь мастера коммунальных услуг избавят нас от постоянных профилактических отключений. Пока же они не придумали такого способа, то на время профилактических работ размер оплаты снижается на размер стоимости предоставленных коммунальных услуг. Допустимая же продолжительность перерыва подачи горячей воды: 8 часов (суммарно) в течение одного месяца; 4 часа одновременно, а при аварии на тупиковой магистрали — 24 часа. Размеры

снижения платы за превышение допустимой продолжительности перерыва подачи горячей воды такие же, что и при холодном водоснабжении.

Еще одна важная для нас, жильцов, подробность: температура воды в точке разбора не может быть ниже 60 градусов для открытых систем и не менее 50 градусов — для закрытых систем, но не более 75 градусов для любых систем горячего водоснабжения. Допустимое отклонение температуры горячей воды в точке разбора в ночное время (с 23.00 до 6.00) не более 5 градусов; в дневное время (с 7.00 до 23.00) не более 3 градусов. За каждые 3 градуса температуры свыше допустимых отклонений размер платы снижается на 0,1 процента за каждый час превышения (суммарно за расчетный период) допустимой продолжительности нарушения. При снижении температуры горячей воды ниже 40 градусов оплата потребленной воды производится по тарифу за холодную воду.

## ПРАЗДНИК НА УЛИЦЕ КОММУНАЛЬЩИКОВ

Обслуживающим организациям будет небезынтересно узнать, что правилами установлены основания и процедуры приостановления или ограничения предоставления коммунальных услуг. Такие меры возможны при неполной оплате потребителем коммунальных услуг, при использовании жильцами бытовых машин (приборов, оборудования) свыше допустимой мощности.

В документе уточнены и такие немаловажные детали, как оплата коммунальных услуг льготниками. Если в квартире проживают льготники, имеющие право на скидку — то есть получение льготы в натуральном виде, при расчете оплаты коммунальных услуг ее размер уменьшается на величину скидки. Если же льготник получает денежную компенсацию своей льготы, размер оплаты не уменьшается.

Порадуются работники коммунальной сферы и еще одному нововведению правил: информация об изменениях размера оплаты, тарифов и нормативов потребления коммунальных услуг направляется исполнителем (управляющей организацией) потребителю в письменной форме не позднее чем за 30 дней до даты выставления платежных документов, если иное не предусмотрено договором.

Управляющие организации, ТСЖ или потребительские кооперативы, органы местного самоуправления должны теперь руководствоваться исключительно новыми правилами. От того, как быстро они изучат и начнут применять документ, зависит качество коммунального обслуживания. Контролировать соблюдение правил, в соответствии с законодательством РФ, должны федеральные органы исполнительной власти субъектов РФ и органы местного самоуправления.

## СОМНЕНИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ

Собравшиеся на «дискуссионный клуб» спецы были единодушны: правила нужны, важны и дают, наконец, возможность работать. Но... При вездливом изучении можно обнаружить вполне серьезные недоработки. Впрочем, послушаем, что говорят сами участники обсуждения.

**Виктор ВАХРОМЕЕВ, директор НП «Электротехносервис» (г. Владимир):** Обратил внимание на прописанные в правилах особенности, связанные с теплоснабжением. Урегулирован наконец бесконечный спор: что является услугой, а что — товаром. Запомнить просто: до границы здания — товар. У товара есть количество, качество, объем и цена. Перейдя границу, войдя во внутренние коммуникации, товар превращается в услугу: скажем, в 18 градусов комфортной температуры...

Понравилось, что в правилах четко

**энерго:** Скажу о непосредственном управлении многоквартирным жилым домом собственниками помещений, имеющих помещения в этом доме. В тридцать — исполнителю, потребителю, поставщику — в течение многих лет порядка не было. Теперь появились положения, которые позволяют навести порядок. Но! Что касается непосредственного управления — это пока только наметки упорядочения взаимоотношений. Если эта форма будет находить практическое воплощение, то даю гарантию, что возникнут очень серьезные конфликты, потому что не проработаны вопросы взаимоотношений между потребителем услуг и ресурсоснабжающей организацией.

Не решен в правилах вопрос установления и выработки методов установления границ ответственности между собственниками помещений и общим имуществом дома. К сожалению, сегодня эти границы размыты. Раз так, то можно считать, что здесь место для ущемления

# ФУНДАМЕНТ

определена обязанность потребителя содержать систему на уровне проектных решений и на уровне инженерных правил. Известно, что при ремонтах нередки случаи изменения системы отопления: наиболее «продвинутые» собственники делают отопительные полы, лоджии. Правила предусматривают жесткие санкции против подобного рода переустройств и потребителей тепла.

В свою очередь, готов поделиться собственными скромными подсчетами, которые иллюстрируют масштабы потерь тепла. Тепло, как известно, измеряют в гигакалориях. И платим мы за гигакалории. Но как представить, что есть одна гигакалория? С одной стороны, это тепловая энергия, выделяемая при сгорании со 100 процентов КПД 117 куб. метров природного газа, или 100 кг соли, или 156 кг угля. С другой, одна гигакалория — это потребление электроэнергии трехкомнатной квартирой в течение 232 дней, или снабжение горячей водой трех жителей в течение 63 дней, или отопление трехкомнатной квартиры 52 кв. метра в средней полосе России в течение 21 дня, или пробег легкового автомобиля на расстояние 1500 км, или, наконец, подъем груза массой в 1 тонну на высоту 426 км. А теперь сопоставьте цены: например, сколько нужно заплатить за бензин, чтобы проехать такое расстояние, или запуск ракеты весом в одну тонну в космос. Оборот жилищно-коммунального хозяйства равен обороту Газпрома. Впечатляет, не так ли! После таких сравнений можно представить, какие средства заключаются в процентах экономии ресурса. Мы в городе Владимире моделировали разные ситуации учета тепла. Только наведение элементарного порядка в учете позволяет получить экономию 8-10 процентов. Умножим на масштабы страны. Это размеры не одного и не двух национальных проектов.

**Григорий СКОЛЬНИК, заместитель генерального директора ЗАО «Роскоммун-**

интересов потребителя и для нарушенных. Собственник помещений обособлен от общего имущества. Нужны методические рекомендации для того, чтобы знать, как устанавливаются границы ответственности...

Нас с вами занимают проблемы услуг, относящихся к нашей профессиональной деятельности: электроснабжения, горячего водоснабжения и отопления. Хочу напомнить: Гражданский кодекс оперирует такими понятиями, как «энергопринимающее устройство» и «присоединенная сеть». До сих пор понятия «присоединенная сеть» и «энергопринимающее устройство» применяются как бог на душу положит. А ведь сам факт развязки между ресурсоснабжающей организацией, исполнителем услуг и между исполнителем и потребителем услуг дает возможность для каждого из случаев установить, что является энергопринимающим устройством. Для примера: во взаимоотношениях ресурсоснабжающей организации и исполнителя коммунальных услуг энергопринимающим устройством является вся совокупность технических средств, находящихся в доме, без разделения на внутридомовые сети, внутриквартирные проводки и устройства. И это обстоятельство чрезвычайно важно для такой формы, как непосредственное управление. В правилах есть только одно толкование: каждый собственник помещений, являясь собственником общего имущества, имеет с энергоснабжающей организацией присоединенную сеть и точку, в которой можно разделить это присоединение. Ничего подобного! Он имеет только свою долю. И ничего больше.

**Владислав ЧЕРНЫЙ, первый заместитель генерального директора по экономике и финансам ОАО «Московская объединенная энергетическая компания»:** Меня интересует, как соотносятся качественная услуга и ответственность исполнителя. На мой взгляд, многое зависит от взаимоотношений исполнителя с

# А У НАС ВО ДВОРЕ...

Каждое лето по доброй традиции хорошеют московские дворы. К осени лучшие из лучших станут финалистами городского конкурса «Московский дворик». Состязаются не только местные власти, коммунальщики, озеленители, дизайнеры, но и сами жители, ибо по их почину многие уголки столицы приобрели неповтори-

мый колорит. Для инициативных москвичей, решивших облагородить и благоустроить среду обитания, городские власти придумали специальную номинацию в конкурсе: «Улучшаем свое жилище». Там награждаются не ДЕЗы, управы, районы и префектуры, а непосредственно москвичи.

Понятно, что желание украсить дворик или подъезд появляется не у каждого, а уж до воплощения замысла — дистанция огромного размера. Но так и появляются лидеры, способные увлечь своим примером и других москвичей. Так рождаются территориальные общины, ТСЖ, домкомы, другие объединения людей, живущих по соседству и заинтересованных в благополучии своего подъезда, дома, микрорайона. О лидерах и инициативных людях и пойдет речь.

...В доме № 9 по Красноказарменной улице (это район Лефортово, ЮВАО) живет очень интересный человек и предприниматель С. Гаспарян. Однажды по

его инициативе во дворе дома появились карусели и спортивные снаряды, что вызвало фурор среди всех маленьких соседей. Но Гаспарян на этом не остановился. В один из жарких дней во двор завезли небольшие акваформы — с рыбами и черепахи, а по соседству в домике поселилась... семья павлинов. В выходные во дворе появляется пони, который катает всех желающих. Для людей более солидных предприниматель оборудовал теннисный корт и благоустроил футбольную площадку — отдохните на здоровье.

Конечно, не во всяком московском дворе можно поселить павлина или черепаху. Дело это хлопотное, и кроме определенных финансовых расходов

требуется еще уйма терпения и заботы, чтобы сбереечь питомцев от не всегда добродушно настроенных прохожих.

А вот группа молодежи во главе с Алексеем Любцовым, живущие на улице Матвеевской в доме 38 (это в Западном административном округе), придумали свой проект благоустройства двора и подъезда. Поскольку во дворе можно собраться и с пользой проводить время по большей части только в погожие теплые деньки, основной упор благоустроители обратили на подъезд, тем более что и общественная должность у Алексея — старший по подъезду. Оборудовали там помещение для дежурных, украсили



ФОТО АЛЕКСАНДРА МАТЮШКИНА