

Что такое коммунальный ресурс на содержание общедомового имущества (КР на СОИ)?

Коммунальные ресурсы на нужды дома – это электроэнергия, которая позволяет работать лифтам, домофонам и гореть лампочкам в подъезде; это вода, которую берут, чтобы вымыть лестницы или полить цветы во дворе, промыть систему отопления.



Ежемесячно жители передают показания счетчиков потребленных коммунальных ресурсов и согласно им получают счета. Если счетчик в квартире не установлен, то расчёт в этом случае ведётся по нормативу. Разница с тем, что потребил в целом дом и потребили все его квартиры и нежилые помещения, называется СОИ («содержание общедомового имущества», ранее назывался ОДН). Это является жилищной услугой и начислением за неё занимаются управляющие организации.

Как начисляется КР на СОИ на сегодняшний день? (до вступления в силу 92-го ППРФ)



Ресурсоснабжающие организации КР на СОИ выставляют УО, а УО предъявляет её жителям, но не в полном объёме, а только в размере установленного для УО норматива. Зачастую фактическая разница значительно превышает норматив. В результате у УО появляются долги, которые приводят к банкротству.

Пример: в условный дом поступило за месяц 100 куб. м горячей воды. При этом показания индивидуальных приборов учёта плюс норматив на квартиры без счётчиков составил 70 куб. м. Остальные 30 куб. м – это расходы на содержание общедомового имущества (СОИ). Из них 20 куб. м – это норматив на КР на СОИ, который управляющая организация предъявляет жителям и оплачивается собственниками МКД, а 10 куб. м – объем ресурса сверх норматива, не обеспеченный платежами населения и фактически являющийся убытком управляющих организаций.



ИПУ + норматив = 70 м³
Норматив КРСОИ* = 10 м³
Сверх норматив СОИ** = 20 м³

*оплачивают собственники МКД
** РСО выставляют управляющим организациям

Как образуется сверхнорматив?

Причины образования сверхнормативных расходов КР на СОИ:



в квартирах, где установлено ИПУ, жители не передают показания вовремя, либо их занижают



неправильное указание количества проживающих в квартире



протечки воды в подвалах, которые вовремя не устраняются управляющей организацией



несанкционированные подключения к инженерным коммуникациям многоквартирного дома

Пример: если в квартире не установлен ИПУ, то житель платит по нормативу. Естественно, он не заинтересован в экономии. Бежит ли кран, подтекает ли бачок в туалете – эти расходы его не волнуют: он каждый месяц платит фиксированную сумму. При этом вода, которую он фактически потребил и не оплатил за неё, попадает в расходы на общедомовые нужды. Кроме этого, в тех квартирах, где расчёт ведётся по нормативу, норматив рассчитывается согласно числа зарегистрированных в ней людей. Однако зачастую бывает, что прописан один человек, а проживает 2-3-4 человека. Это приводит к тому, что квартира потребляет больший объём коммунальных ресурсов, чем оплачивает.



Что изменится?

С 1 сентября, согласно Постановлению Правительства №92 от 03.02.2022, управляющие организации больше не будут ограничены размером норматива и будут предъявлять жителям полный объём КР на СОИ. Во взаимоотношениях ресурсоснабжающих организаций с жителями и с управляющими организациями при этом ничего не меняется. Начисления будут произведены пропорционально занимаемой площади.



КР на СОИ не начисляется на тепловую энергию. Если общедомового теплосчётчика нет, тепло считается и распределяется по нормативам.

Как уменьшить КР на СОИ?



Каждая квартира должна быть оборудована счетчиками и жителям необходимо достоверно и вовремя передавать их показания в РСО

Управляющим организациям необходимо своевременно устранять аварийные ситуации, связанные с утечкой воды в МКД



Председателям Советов МКД наладить с управляющей компанией документооборот по данным общедомового потребления в разрезе квартир

Управляющим организациям совместно с РСО и председателями Советов МКД необходимо:

- регулярно осуществлять проверку квартирных и общедомовых счетчиков на предмет выявления несанкционированного вмешательства в их работу
- периодически осуществлять сверку переданных жителями показаний
- отслеживать и фиксировать фактическое число проживающих в квартире людей



Как будут проводиться начисления платы за КР на СОИ?



Общедомовой прибор учета

Исправен

Собственники помещений имеют право провести общее собрание и принять решение о порядке начисления платы за КР на СОИ

Исходя из среднемесячного объема (по итогам прошлого года) с проведением перерасчета в первом квартале следующего календарного года

Исходя из фактического потребления в рамках ежемесячных начислений, без перерасчета

Неисправен

Начисления будут производиться в рамках нормативной части, без каких-либо перерасчетов, до момента восстановления работоспособности общедомового прибора учета



Кто проверит достоверность показаний счетчиков?



Для того, чтобы показания передавались всеми жильцами правильно, в каждой ресурсоснабжающей организации должна быть создана абонентская служба, сотрудники которой проводят поквартирные обходы и сверяют фактические показания счётчиков с переданными. Собственники и пользователи жилых помещений в доме обязаны обеспечить допуск и предоставить непосредственный доступ к счетчикам этих сотрудников согласно требованиям Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 года.

Функционал абонентской службы:

- снимают контрольные показания ИПУ
- проверяют их состояние
- устанавливают пломбы
- определяют наличие или отсутствие фактов вмешательства в работоспособность приборов
- оформляют соответствующие акты обследования

