

FEBRUARY 14, 2023, 10:10 AM

Как екатеринбуржцев обманывают коммунальщики и что с этим делать: лайфхаки от главы ТСЖ



Тема повышения коммунальных тарифов не уходит из информационной повестки вот уже второй месяц. Сначала резкое повышение цен на электроэнергию, затем снижение, но

Все новости

Губернатор объяснил, почему в Кургане ощутили казахстанское землетрясение

Пиарщица президентской академии в Екатеринбурге устроилась в полпредство по УрФО

Власти сохраняют елку, подаренную «клубом олигархов» Екатеринбург

Уральский экономист рассказал, как выгодно купить автомобиль

Портрет возлюбленной самого известного горнозаводчика выставят на аукцион в Екатеринбурге

«Неэффективное использование бюджета и монополия»: глава Ассоциации перевозчиков Оренбурга – о кризисе общественного транспорта

Проводнице, высадившей кота из поезда, грозит три года колонии

Проект платных парковок в центре Челябинска проходит экспертизу

Засор канализации в челябинском доме, который топило фекалиями, устранили. ФОТО

Екатеринбургские депутаты попросили у губернатора денег на лифты после инцидента на Химмаше

Торги по питанию в двух оренбургских школах признаны несостоявшимися

Четыре дня в неделю свердловским водителям опасно садиться за руль

Десятки квартир и автомобилей: власти раскрыли, сколько свердловчан хотят завлечь на выборы своей викториной

отмена «ночного тарифа» в выходные и праздничные дни, ну и в подарок всем – скачок взносов за капремонт на 40 %. Жители Екатеринбурга и региона продолжают знакомиться с новыми квитанциями и возмущаться по этому поводу.

Редакция ЕАН – не исключение. Второго месяца мы делимся друг с другом цифрами в платежках. Кого-то напрягают 7 тыс. за коммуналку, а а кому-то приходится выкладывать все 16 тыс. Сравнивая квитки, мы заметили, что у одного сотрудника редакции сумма в квитанции практически не выросла с осени прошлого года, а в январе и вовсе уменьшилась. Все это время оплата за двухкомнатную квартиру на Латвийской, 37 не превышала 5600 рублей.

Девятиэтажный дом в микрорайоне Компрессорный был построен в 1985 -1987 годах. Долгое время подъезды 1, 2 и 3 были в распоряжении управляющей компании «Темп», квартиры с 4 по 10 подъезд изначально были кооперативными.

С 2008 года дом
объединился и
организовал ТСЖ,
которое с 2009 года

Проводницу, выбросившую кота из поезда Екатеринбург – Санкт-Петербург, отстранили от работы

Хранилище для радиоактивных отходов появится в Свердловской области

Суд избрал меру пресечения для матери братьев, избивших школьницу в Нижнем Тагиле

«Скальпель и мастерство против сотни машин с бандитами»: воспоминания екатеринбургского хирурга о 90-х, сибирской язве и Григории Цыганове

Оренбург стал популярным направлением для туризма

Баскетболистки УГМК обыграли столичный МБА в российской Премьер-лиге

Челябинку осудят за смерть двухлетней дочери

В Роскосмосе рассказали, как землетрясение повлияло на работу Байконура

Битва за трибуну: челябинский политолог рассказал о главной интриге предстоящих выборов президента

Стало известно о состоянии курганцев, на которых напал волк

Капремонт проведут в старейшем детском лагере Свердловской области

Мертвого таракана нашли в ухе ребенка в Челябинске

Оренбурженка зарегистрировала у себя 16 иностранцев

Политолог объяснил, почему Екатеринбург активнее Челябинска поддержал Бориса Надеждина

Екатеринбуржца, подозреваемого в изнасиловании дочери, задержали

возглавляет местная
жительница Оксана
Курбатова, химик по
образованию,
получившая
дополнительную
специальность
«Экономика и
управление
предприятием».

Число эвакуированных из-за
землетрясения курганцев превышает
240 человек

Спрос на рабочую силу среди
российских подростков вырос в три
раза

Альпиниста из екатеринбургского
горного клуба будут судить за
госизмену

За выдвижение Надеждина в
президенты РФ проголосовал его
соперник по выборам

«Дышим нечистотами»: парковку в
челябинской высотке топят
канализационными стоками. ВИДЕО

Восьмилетний мальчик утонул в
челябинской деревне

Волк напал на людей в Курганской
области, есть погибший и
пострадавшие

Крупный завод Екатеринбурга
пригласил студентов на оплачиваемую
практику

Заболеваемость ОРВИ в
Свердловской области пошла на спад

Качались люстры: жильцов курганских
многоэтажек эвакуировали из-за
землетрясения. ФОТО

Свердловчанам придется по-новому
платить за вывоз мусора

Бастрыкин потребовал доклад о
смерти пятимесячной девочки в
Первоуральске

***Дом и придомовая территория
отличаются от типичных на
Компрессорном. Огороженная площадь,
система видеонаблюдения, собственный
каток и огромная горка, детская площадка
с обновленным оборудованием, чистый
двор, новогодняя иллюминация.***





И это при том, что местные жители платят по квитанциям гораздо меньше, чем их соседи по микрорайону. ***Секретами управления домом, а главное – экономии, Курбатова поделилась в своей колонке для ЕАН.***



Замена системы отопления

Как только я стала управляющим ТСЖ, взялась за цифры, стала считать - «на чем можно сэкономить?». Первое, что мы сделали как правление ТСЖ – изменили систему отопления. Изначально через наш дом проходила огромная неутепленная магистраль, которая уходила в другие дома. Прибор учета стоял «на входе» и «на выходе» из дома - и мы платили за себя и за «того парня». То есть подвал был теплый,

людям на первых этажах - хорошо, но все потери в отоплении – на нашем счету.

Мы сделали отдельную врезку, установили на нее свой общедомовой прибор учета, проложили свою магистраль, утеплили ее «от и до», и стали рассчитываться по прибору учета. Разница в цифрах оказалась существенная. На сэкономленные деньги в 2013-2014 году удалось качественно отремонтировать подъезды (замена окон, дверей, светильников, побелка-покраска).

Отопление – именно та статья, которая «высасывает» больше всего средств с жильцов. Норматив – 0,033 Гкал на кв м. У нас даже в самый холодный месяц выходит 0,024 Гкал . В октябре-ноябре вообще 0,015 Гкал – в два раза меньше норматива.

Но есть дома, где магистраль не утеплена, и все «потери» по отоплению вешают на жителей.

Бывает, УК или ТСЖ попросту не следят за приборами учета. У нас в соседнем доме как-то

прибор показывал 0,048 Гкал – то есть еще на 1/3 выше норматива. И им пришлось заплатить.

Газовый счетчик

Следующей задачей государство подбросило обязательную установку газовых счетчиков. Я узнала стоимость установки индивидуальных приборов, умножила на количество квартир и поняла, что общий бюджет на установку в каждую квартиру составит около 4 млн. Но пришла идея: а что, если счетчик будет один и общий?

Сложность была в том, что мы первыми в городе захотели внедрить единый счетчик в «старом доме» и никто не знал, как должен выглядеть проект и какой институт должен его согласовывать.

Мы 9 месяцев пробивали эту идею лбом. В новостройках такие счетчики устанавливают, в старых домах – нет, но у нас все получилось.

Тогда у нас были свободные денежные средства на счете, которые собирались на капремонт. Мы потратили оттуда 700 тыс. рублей, с жителей ничего дополнительно не собирали. Это один из принципов моей работы - мы расходует столько, сколько есть.

Собирать можно до бесконечности - и на ландшафт, и на все, что угодно. Но надо жить по средствам и понимать, что у всех кошельки разные. Сколько у нас есть – на то и «танцуем».

Сейчас у нас реальный расход газа в 4-5 раз меньше, чем по нормативу (норматив потребления газа - 10,2 куба/чел, у нас в доме в среднем 2-2,5 куба с человека). Счетчик окупился за 1,5 года и, каждый год этот «копеечный» газ нам экономит по полмиллиона.



Общедомовое электроснабжение

Потом был принят «чудесный» закон об общедомовом электроснабжении. В 2017 году нам пришел документ, согласно которому ТСЖ обязано собирать деньги на «содержание общего имущества» (СОИ) исходя строго из нормативов. Я считаю, и получается, что с жильцов дома должна собирать 550 тыс. в год, а мне надо всего лишь 40 тыс. Но мне говорят: «Нет, обязательно собирайте по нормативу».

Выхожу опять на общее собрание, объясняю, что пока не могу не собирать эту сумму. И самое интересное, я звонила в ГЖИ, спрашивала, будут ли вообще контролировать, куда уходят эти деньги. Может, я должна их только на «работы по энергоэффективности» потратить: заменить провода, лампы, электросчетчики или еще что? Мне сказали: «Нет, никто это не контролирует: как хотите, так и тратьте».

Тогда мы, благодаря
собранным на
«общедомовую»
электроэнергию
деньгам, полностью
переложили всю
тротуарную плитку на
детской площадке.

К счастью, достаточно быстро наработалась судебная практика и удалось исправить ситуацию. Разрешили собственникам самостоятельно принимать решение как им платить: по счетчикам или по нормативу.

Но меня просто всегда поражает то, как это все проходит в масштабах государства... Ведь даже на одном нашем доме - 1000 человек, 360 квартир - удалось сэкономить полмиллиона на общедомовой электроэнергии (еще в 2017 году !)
. С 2018 года мы платим так: общий счетчик показал цифру, вычитаем показания всех жильцов, остается сальдо и мы его делим на всех пропорционально. Но есть дома, который до сих пор платят по нормативу, а это очень много!

И УК никто не контролирует — куда уходят эти деньги? Хотя УК тоже могут инициировать общее собрание собственников и утвердить оплату по счетчику. Но зачем УК это делать? Предлагать жильцам платить 15 рублей вместо 150 существующих? Конечно, они этого «добровольно» не делают.

«Мусорная битва»

Особенно активным в нашем ТСЖ выдался 2019 год - «мусорная» реформа. У меня многодетная семья – мы с супругом и трое детей. До реформы платили за мусор, который входил в графу «Содержание жилья», около 100 рублей с двухкомнатной квартиры. А тут государство говорит: «Будете платить по 150 рублей с человека». То есть на наше домохозяйство 750 рублей.

Тогда я первая же поехала в администрацию района. Нас – активистов - собирали на совещания с участием различных чиновников, представителей ГЖИ, прокуратуры, региональных операторов по вывозу ТКО. Нам говорили, что тариф такой большой, т.к помимо того что необходимо платить за «захоронение отходов» еще добавился взнос «за негативное воздействие на окружающую среду» и «инвестиции на строительство заводов».

В ходе борьбы у меня появился документ, в котором указывалось, из чего на самом деле

состоит тариф (148,62р/человека). Так вот в них плата «за захоронение ТКО» составляла 5,97р, «негативное воздействие на окружающую среду» - 3,03р, а «строительство заводов» - 0,42р. Самыми затратными статьями тарифа стали «вывоз ТКО» - 90,85 рублей, налоги = 24,77 рублей и «расходы на заключение и обслуживание договоров» - 23,58р. Последняя цифра – просто космическая. То есть наш дом должен был заплатить более 280 тыс. в год просто за то, чтобы раз в месяц регоператор выставил нашему ТСЖ документы на оплату, и раз в год сделал сверку расчетов.

Тогда инициативной группой горожан мы стучались во все инстанции и, в том числе, подали заявление в Федеральную антимонопольную службу. Благодаря этому тариф снизили с 148 рублей до 104 рублей/ с человека.

Если бы жильцы моего дома платили по нормативу, у нас должны были ежедневно вывозить 7 контейнеров, но у нас их по факту всего 4, больше и не надо. Нужно пересматривать норматив, он явно завышен: 0,2 куба - это много, столько мусора мы не собираем.

С самого начала «мусорной реформы» за вывоз мусора мы платим «по факту». То есть приехал мусоровоз, забрал мусор из реально существующих 4 контейнеров - и нам

**выставляют счет за только за эти 4
контейнера, не больше.**



На сегодняшний момент при городском тарифе 133 рубля/чел в нашем доме жильцы оплачивают за «Обращение с ТКО» 90 рублей с человека. Итог экономии жителей нашего дома: за год - полмиллиона, а за весь период «мусорной реформы» почти полтора миллиона рублей.

Содержание жилья

Статья «Содержание жилья» в квитанциях у многих вызывает недоумение и возмущение. Не всем понятно, что в него входит. И это неудивительно, потому что список услуг по этой статье у всех домов разный. Есть минимальный перечень, его, как правило, придерживаются УК: за обслуживание лифтов, за уборку в подъезде и дворе, зарплата сотрудников УК. Есть же расширенный список, по которому чаще работают ТСЖ.

У нас в список входят:

- Зарплаты персонала – управляющий, бухгалтер, инженер, паспортист, сантехник, электрик, диспетчер, уборщицы и дворник;
- Приобретение оборудования и инвентаря, инструментов строительно-хозяйственных и канцелярских товаров;
- Уличное оборудование (в т.ч. ежегодное обновление детских и спортивных площадок);
- Элементы благоустройства (скамейки, урны, у нас сюда же входит обслуживание системы видеонаблюдения и контроля доступа во двор — калитки, ворота);
- Обслуживание газового оборудования (в том числе и ежегодное обслуживание плит в квартирах жильцов),
- Обслуживание лифтов (тех.обслуживание, страховка),
- Обследование вентиляционных каналов и списание контрольных показаний;
- Ремонты козырьков лоджий, герметизация межпанельных швов, дератизация/ дезинсекция мест общего пользования;
- Ремонт и поверка общедомовых приборов учета;
- Текущий ремонт мест общего пользования;
- Утилизация ламп и батареек;
- Информационные услуги: повышение квалификации, обучение персонала;
- Сотовая связь и интернет;
- Услуги банков;

- Программное обеспечение ТСЖ.

5.2.2.	Интернет в офисе Контент сайта www.lav37.ru	6 344,52	ООО "Евромакс"
		1 035,00	ООО "Интернет-Прог"
5.3. Услуги банков (РКО)		1 596,00	
5.3.1	ПАО Сбербанк (счет на/р.ремонт)	0,00	
	ПАО Сбербанк «Открытие» (основной расчетный счет)	1 200,00	
	ПАО «Промсвязьбанк» (ПСВ)	396,00	
5.4. Программное обеспечение		64 608,00	
5.4.1.	Обновление и приобретение программ	56 908,00	
5.4.1.1.	СМ "Контур" (телек.подпись, защищает ответствен.)	9 000,00	ЗАО ПФ СКБ-Контур
5.4.1.2.	Антифальс (Лаборатория качества)	2 128,00	ООО "СофтЛайв Интернет"
5.4.1.3.	АРМ (варшавка, ООО "Армс-Сервис")	9 450,00	ООО «Армс Сервис»
5.4.1.4.	Кадрифта (ООО "Центр Бонус")	20 450,00	ООО «Центр БОНУС»
5.4.1.5.	Модуль ГИС ЖКХ (ООО "Центр Бонус")	13 080,00	ООО «Центр БОНУС»
5.4.1.6.	ДС Вулканетрия	0,00	
5.4.1.7.	Данко	1 800,00	ЗАО ПФ СКБ-Контур
5.4.1.8.	Омскон касса	0,00	
5.4.2.	Обслуживание оргтехники (заправка картриджа, запчасти, ремонт)	7 700,00	ИП Братин, ДН-ИД
5.5. Платежи в гос.органы (налоги, пособия, штрафы и т.д.)		66 371,63	
5.5.3.	ЕН УСН (за аренду подл.помещений + % от СБ и Точка + пени)	54 918,00	
5.5.6.	Госпошлины (за подачу в суд)	11 453,63	
5.6. Компенсация расходов за использование автомобиля		26 400,00	
ИТ. Аварийное обслуживание (Непредвиденные расходы)		20 028,20	
7.2.	Оплата работ на устранение аварийных ситуаций (ив.140,145)	20 028,20	ООО «Синтез»
РЕ. КОММУНАЛЬНЫЕ УСЛУГИ		10 050 995,97	
8.1.	Водоснабжение КОЛДНОЙ ВОДОЙ	905 748,80	МУП "Волонка"
8.2.	Водоснабжение ГОРЯЧЕЙ ВОДОЙ	1 750 458,41	АО "Энергобыт Плюс"
8.3.	Водоотведение (канализация) ХВС+ГВС	1 002 538,57	МУП "Волонка"
8.4.	Электроснабжение	2 289 64	
8.5.	Теплоэнергия	137 098	
8.6.	Газ	1 780 41	
8.7.	Обращение с ТКО (вывоз мусора)	805 082,80	



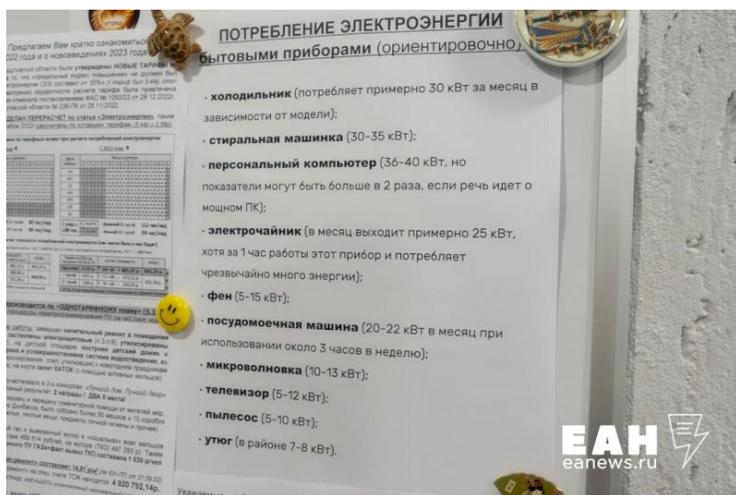
Электроэнергия и капремонт

Ну и последние новости о повышении тарифов в Свердловской области тоже удивляют.

По поводу
электроэнергии я
считаю, что нас
обманули дважды.

Сделала свои усредненные расчеты для примера. Сначала сильно повысили тариф («+35%»), но при тех условиях, когда мы всю субботу и воскресенье оплачивали по «ночному тарифу», это бы чуть ли не самый выгодный вариант – 840 рублей. Я считала при условии,

что соотношение дневного и ночного тарифа было примерно 48% / 52%. После отмены расчета в выходные дни ночной ставки соотношение изменилось, теперь соотношение день-ночь будет ориентировочно 67%-33%. После перепрограммирования счетчиков мы будем платить 833 рубля. А сейчас, до перепрограммирования платим 865.



То есть все бились, что 840 рублей - это много, тогда нам сказали: «Хорошо, получите дополнительную головную боль, и если все сделаете по правилам)имеет в виду новые счетчики - прим.ред), будете платить 833 рубля, ну а пока 865 рублей». Это все очень грубо и утрировано посчитано.

Но вывод один - платить мы все будем больше.

В этой истории самое удивительное для меня то, что свердловчане потребляют какую-то особенную электроэнергию. Есть в стране тарифы 3 рубля, есть 4. А у нас 6! (Тюменская область: 3,51/1,73 одноставочный 3,45р, Челябинская область: 4,49/2,34, одноставочный 3,90р, Курганская область: 4,64/2,88 одноставочный 4,11р).

Рост взносов за капремонт – история не менее возмутительная. Чиновники говорят: «Цены выросли, нам не хватает». Но нам почему-то достаточно денег. Благодаря взносам за капремонт в 2019 и 2021 году мы поменяли все лифты в доме, которые должны были заменить лишь в 2033 году. Немножко не хватало, обратились к жителям с просьбой внести посильную предоплату, они пошли к нам навстречу. Сейчас на нашем счету около 5 млн, которые мы размещаем на депозит и получаем на счет ТСЖ дополнительные проценты по вкладу (за 2022 год - это 225 000 рублей, а за весь период сбора «Взнос на кап.ремонт» (2016 -2022г) - это более 1 230 000 рублей). В моем понимании это хорошая кубышечка. И если все планомерно считать, то этих денег более, чем достаточно.



Вчера один из жителей прислал фотографию стоимости к оплате по квитанции статьи «Взнос на кап.ремонт» и подписал: «Нет слов без мата».

А я спрашиваю: «На кого материться будете? На Правительство Свердловской области?». Ведь в большинстве ситуаций жильцы не хотят разбираться в тонкостях, их просто возмущает общий рост стоимости услуг, который они видят в квитанции.

Получается, что ресурсоснабжающие организации поднимают тарифы, РЭК и Правительство их утверждают, а правление ТСЖ в ответе за все, так сказать «на передовой» жилищно-коммунального хозяйства. Выдаем квитанции – мы, естественно, все претензии к нам в первую очередь.

Я сама лично очень возмущена увеличением «взноса на кап.ремонт». Написала обращение в

прокуратуру, жду теперь ответ. У нас в стране ничего (кроме тарифов, разумеется) никогда так не индексируется... особенно пособия, пенсии, зарплата. Почему правительство так может сделать с обязательным взносом? И, если молча со всем соглашаться - что будет дальше? Налоги на 40 % поднимут? Считаю, что молчать об этом нельзя!



Екатерина Землянская

КОММЕНТИРОВАТЬ

