

За что платим сообща?

Жители многоквартирных домов в Тверской области не первый год получают квитанции на оплату электроэнергии с отдельной строкой — «расход электроэнергии по общедомовому прибору учета». Но до сих пор многие задаются вопросом: откуда берутся эти цифры?

Вроде бы все просто: дом оборудован общедомовым прибором учета (ОДПУ), на каждую квартиру тоже установлен счетчик, и разницу между показаниями двух приборов тоже нужно оплачивать. Причем именно собственникам жилья, ведь все общедомовое имущество находится у них в долевой собственности. Порядок распределения ОДН между жильцами подробно описан в постановлении правительства РФ №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов». Из общих показаний вычитаются цифры индивидуального потребления минус потребление юридических лиц, если они находятся в доме. В итоге получается объем, который распределяют между потребителями пропорционально размеру принадлежащей им площади.

Это теория. Но на практике здесь есть множество нюансов. Например, если провести анализ энергопотребления двух анало-

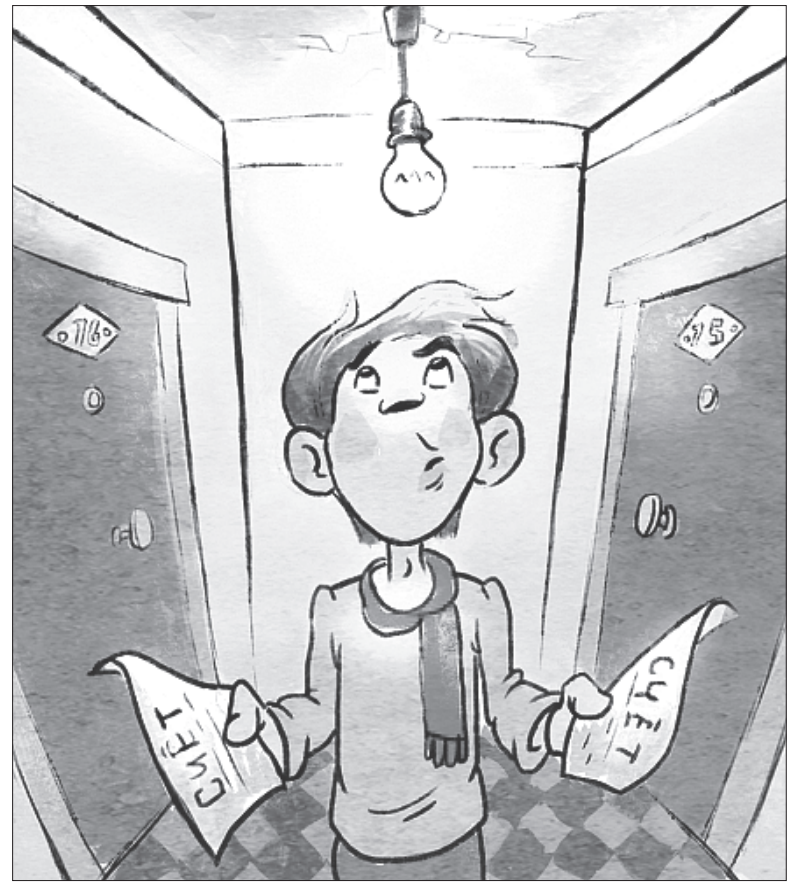
объема полезного отпуска населению. При этом в зависимости от типа и степени изношенности жилого фонда ОДН могут иметь существенный разброс, в частности, в стандартных панельных 9-этажных домах с лифтом ОДН составляют от 3 до 28-35% общего потребления в МКД.

Часто приходится слышать, что управляющие организации якобы специально завышают показания ОДПУ.

— Я не говорю, что это невозможно, — рассуждает Михаил Каменский. — Однако это крайне неразумно с точки зрения управляющей организации: показания счетчиков много раз дублируются в разных документах и доступны как жильцам, так и поставщикам услуг — любая проверка выявит расхождение и, как следствие, начнутся претензии. Снятые показания общедомовых счетчиков фиксируются управляющей организацией в соответствующем журнале, который доступен жильцам дома по требованию. Эти же показания передаются поставщику услуг, при этом оформляется акт передачи показаний, который подписывается обеими сторонами и служит основанием для выставления счетов. Правильность передачи показаний общедомового счетчика также периодически проверяется поставщиком услуг. Кроме того, сведения об общедомовом расходе должны

мотрена обязанность поставщика проводить внеплановые проверки счетчиков в таких случаях. Жилец же обязан допустить контролера до своего прибора учета.

То есть, по большому счету, недовольство соседей на цифры в строке за ОДН не влияет. Зато влияют такие тонкости, как, например, день снятия показаний с индивидуального прибора учета. Дело в том, что показания ОДПУ снимаются 24-26-го числа. А жильцы свои квитанции заполняют, когда им удобнее. В итоге для расчета ОДН берется фактический расход за текущий месяц, но потребители передают показания за часть текущего месяца и часть предыдущего. — Как правило, в квитанции за октябрь, полученной в ноябре, вы указываете показания за часть октября и часть ноября, — поясняет Михаил Каменский, — 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



С 1 июня 2013 года вступило в силу новое постановление №344 «О внесении изменений в некоторые акты правительства РФ по вопросам предоставления коммунальных услуг». В частности, общедомовые нужды ограничены нормативом, а объем, превышающий норматив ОДН, берут на себя управляющие компании.

гичных домов, то доля общедомового потребления может различаться в 1,5-2 раза.

С чем связано такое расхождение? Прежде всего, причина кроется в состоянии общедомовой распределительной сети. От состояния внутренней электропроводки (провода с тканевой обмоткой, плохая изоляция, утечки и искрения) зависит не только величина внутримдомовых потерь, но и качество подаваемой в квартиры электроэнергии.

Тоже, казалось бы, вещи очевидные. Но до сих пор вокруг ОДН витает множество мифов.

Например, есть расхожее мнение, что в строке за ОДН указываются киловатт-часы, которые «наггла» лампочка в подъезде. Это верно лишь отчасти.

— Не стоит забывать, что каждый дом — это сложная инженерная система. — Комментирует директор ООО «Управляющая компания «Тверская жилищная компания» Михаил Каменский. — Подъездное освещение, лифты, домофоны, оборудование интернет-провайдеров, усилители антенн, системы видеонаблюдения, сигнализация, автоматика систем водоснабжения и теплоснабжения — все это потребляет электричество.

Нужно отметить, что на начало 2011 года в жилых домах, оборудованных общедомовыми приборами учета, доля ОДН в среднем составляла 15–20% от общего

быть указаны в каждой квитанции в качестве справочной информации. В принципе, любой жилец может обратиться к поставщику услуг и узнать, соответствует ли заявленный в квитанции расход фактическому положению дел.

Нередко у собственников возникает вопрос: не приходится ли им платить за соседей, у которых не установлены счетчики? Или установлены, но они не передают показания приборов учета? Или вообще не платят за электроэнергию?

— Тем, у кого нет счетчиков, «нормативщикам», так же, как и остальным жильцам, начисляется плата за ОДН, — объясняет начальник отдела по работе с населением ООО «УК «ТЖК» Евгений Петров. — И то, что они не заплатили по счетчику, они заплатят наравне со всеми «по площади». Если потребитель не передал показания счетчиков, то его расход рассчитывается исходя из среднемесячного потребления коммунальных ресурсов не менее чем за последние 6 месяцев. При непредоставлении показаний по счетчикам более 6 месяцев подряд расход по ним определяется исходя из нормативов потребления. Что же касается должников, то показания счетчиков по-прежнему учитываются, даже если у жильца огромный долг. Если сам жилец не хочет передавать показания счетчиков, то поставщик рассчитывает для него среднемесячные значения. Кстати, законом предус-

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% (кроме случаев, когда в доме установлено ресурсоемкое общедомовое оборудование). То есть самый большой вклад в ОДН вносит именно перераспределение платы между жильцами.

Как снизить расходы на электроэнергию?

Прежде всего нужно экономить электроэнергию, потребляемую на общедомовые нужды, а также усилить контроль и учет ее потребления в каждом доме. Для этого необходимо:

1. Выбрать инициативные группы или старших по дому для одновременного снятия показаний индивидуальных приборов учета (ИПУ) и общедомовых приборов учета в конце месяца. В этом случае жители уже не будут сомневаться, что платят за соседей.
2. Произвести замену устаревших квартирных счетчиков на современные и точные. Только при наличии точных приборов учета распределение электроэнергии в доме будет соответствовать действительному потреблению. В домах, где это мероприятие реализовано, обычно уменьшается электропотребление мест общего пользования.
3. Вынести счетчики из квартир и установить их на лестничных площадках в специально устроенных для этого электрощитовых нишах. Ниши запереть на замок и опломбировать печатью управляющей компании, срыв которой сразу даст сигнал о несанкционированном вскрытии и доступе к электросчетчикам нежелательных лиц.
4. Обратиться в свои управляющие организации для проведения аудита внутридомовых электрических сетей.
5. Не допускать, чтобы без надобности горел свет в подъездах, подвалах и других общественных местах дома.
6. Запретить использование электроэнергии на цели, не связанные с содержанием мест общего пользования в доме.
7. Применять энергосберегающие технологии, такие, например, как «умные» выключатели и энергосберегающие лампы в подъездах, подвалах и на придомовой территории.

На величину ОДН влияют также и технологические потери в доме, т.е. потери, связанные непосредственно с передачей коммунального ресурса по пути от общедомового счетчика к конечному потребителю. 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. 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.

Также существуют коммерческие потери — это потери, так или иначе связанные с недополучением денег за фактически предоставленные коммунальные ресурсы. И как ни странно, «воруют» у потребителей их собственные счетчики и бытовая

техника. Дело в том, что помимо бывшего оскомину класса точности прибора учета есть еще и понятие «порог чувствительности», т.е. минимальный расход ресурса через прибор учета, который он способен распознавать. У старых, но по-прежнему самых распространенных индукционных счетчиков порог чувствительности составляет 11 Вт, при этом новые электронные счетчики без проблем регистрируют нагрузки от 1 Вт и ниже. Подобный расход дают приборы, находящиеся в режиме ожидания — телевизоры, компьютеры, зарядки телефонов, оставленные в розетке, и т.д. — в ночное время или пока вы на работе, все это частично проходит «мимо» квартирного счетчика. Подобные утечки суммируются по квартирам и «оседают» на ОДПУ. Суммарно такие потери оцениваются в пределах от 1,5 до 5% всего расхода на ОДН.

При знании этих нюансов потребители уже не считают схему оплаты ОДН высшей математикой. Главное — понимать, что сократить расходы на жилищно-коммунальную сферу могут только сами собственники жилья.

Алла ВОЛОШИНА