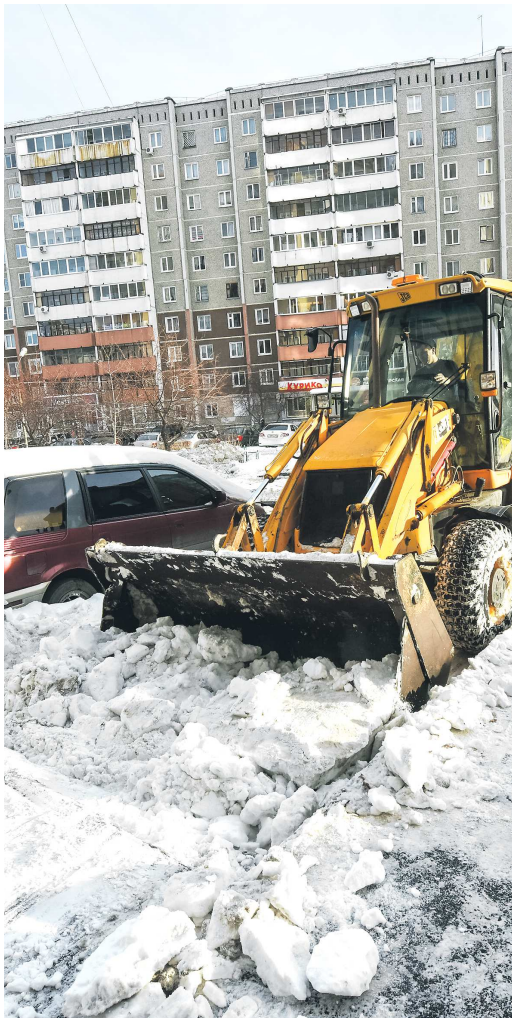
Коммунальный транзит

Руководители УК Свердловской области – о том, куда уходят деньги из квитанций за ЖКУ

Виктория ГРАБ

В этом году тарифы на жилищно-коммунальные услуги росли уже дважды: в январе на 1,7% из-за изменения ставки НДС и в октябре в среднем на 9,6% по региону при плановой индексации. Многие уверены, что управляющие компании зарабатывают на росте тарифов. Почему это не так, «Областной газете» рассказали директор одной из УК Североуральска Ирина ГАЛУХИНА и заместитель директора сухоложской УК Юлия КАЗАНЦЕВА. Они также объяснили, из чего на самом деле складывается квитанция и почему управляющим компаниям малых городов живется особенно непросто.





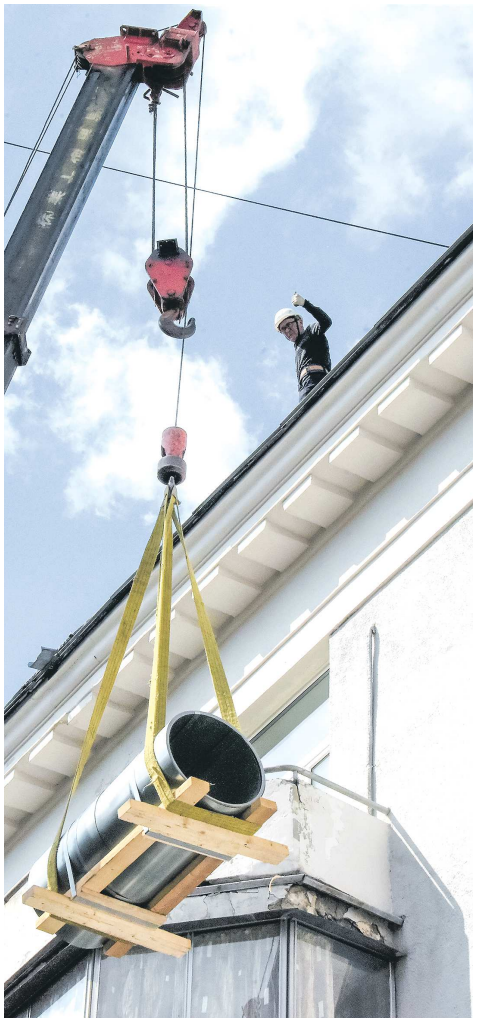


ФОТО: ПОЛИНА ЗИНОВЬЕВА / БОРИС ЯРКОВ / АЛЕКСЕЙ КУНИЛОВ

Компании Ирины Галухиной и Юлии Казанцевой очень разные. УК, которую возглавляет Ирина Николаевна, работает с 2023 года. Начинала с трех домов, а сейчас управляет 25, в штате – 15 человек. Сухоложская управляющая компания, заместителем директора которой является Юлия Сергеевна, работает 20 лет и обслуживает практически все многоквартирные дома города – более 400, в штате УК – 35 человек. Но трудности у этих компаний во многом общие, и жильцы обращаются к ним с похожими вопросами.

Кому и за что платят жители

Недавно к Ирине Галухиной пришла с претензией пожилая собственница. За отопление, по ее словам, платит около 4,4 тыс. рублей в месяц – дорого, а дома всё равно холодно. Специалисты УК проверили квартиру – +23 градуса, это выше нормы. Но кто-то мерзнет и при такой температуре, а подстроить отопление под себя в старых домах Североуральска не получится: в квартирах стоят чугунные батареи без регуляторов. Повлиять на отопление управляющая компания не способна, зато может разобрать с жильцом квитанцию и показать, куда уходят деньги.

«Я объясняю жительнице: смотрите, эти деньги за отопление вы платите «ресурснику» (ресурсоснабжающей организации), а квитанция управляющей компании за жилищные услуги – 760 рублей. Большая часть платежей за жилищно-коммунальные услуги – это как раз плата за коммунальные ресурсы. Когда начинаешь раскладывать всё по полочкам, спор стихает, люди начинают понимать, что это не мы устанавливаем тарифы», – рассказывает Ирина Галухина.

По Жилищному кодексу плата за квартиру складывается из трех частей. Первая – как раз коммунальные услуги.

«Тарифы на электроэнергию, отопление, горячую и холодную воду, водоотведение и вывоз мусора регулирует Региональная энергетическая комиссия Свердловской области, – объясняет Юлия Казанцева. – При этом РЭК не всегда может принять экономически обоснованный тариф, потому что есть предельный индекс изменения платы, который утверждает губернатор», – дополняет Ирина Галухина.

Вторая часть квитанции – плата за содержание дома: уборка, обслуживание подвалов и кровель, текущий ремонт, аварийная служба, работа самой УК. Эту сумму утверждают собственники на общем собрании, а если не договорились, ее устанавливает администрация. Именно эти деньги и остаются в управляющей компании для содержания жилого фонда. Третья часть – взносы на капремонт, которые уходят в региональный фонд или на специальный счет самого дома.

Одна квитанция или несколько

Хотя квитанции устроены одинаково, деньги жителей могут идти разными путями. Собственники всех домов УК, директором которой является Ирина Галухина, заключили прямые договоры с ресурсоснабжающими организациями: за тепло, воду, свет, газ и вывоз мусора в своих квартирах они платят поставщикам напрямую. Но есть исключение – коммунальные ресурсы, потребляемые при содержании общего имущества дома, например, электроэнергия для освещения мест общего пользования и вода для уборки. Эти расходы оплачиваются собственниками, но расчет с ресурсоснабжающей организацией в домах проходит через управляющую компанию.

«Перечислить ресурснику мы обязаны 100% до 15 числа текущего месяца, а собрать с жителей 100% не получается. Эти деньги – не наша прибыль, мы их даже не отражаем в доходах. Поэтому повышение тарифов на коммунальные ресурсы для нас не источник дополнительных средств, а финансовая нагрузка», – говорит Ирина Галухина.

Разницу между суммой, предъявленной ресурсоснабжающей организацией, и фактически собранными с жителей платежами управляющей компании приходится временно покрывать за счет собственных оборотных средств. При этом обязательства перед ресурсоснабжающей организацией сохраняются в полном объеме.

Есть и другая проблема: размер начислений за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества регулируется установленными правилами расчета. Поэтому управляющая компания не всегда может просто переложить на собственников весь фактический объем расходов, если он превышает установленный порядок начислений. В результате рост стоимости коммунального ресурса увеличивает не доход управляющей компании, а ее финансовую нагрузку и риск возникновения кассового разрыва.

В Сухом Логе схема другая: прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями (РСО) нет, и жители получают только одну квитанцию. Деньги платят управляющей компании, а она уже рассчитывается с поставщиками самостоятельно.

«Здесь кассовые разрывы особенно ощутимы, когда жильца признают банкротом: его прежний долг УК обязана списать, но судебная практика не позволяет уменьшить на эту сумму платежи поставщикам», – рассказывает Юлия Казанцева.

В итоге страдают добросовестные соседи: уборку, обслуживание и текущий ремонт компания оплачивает из общего бюджета дома.

«Когда долг банкрота списывают у управляющей, этих денег дом уже не получит, и выполнить запланированные работы в полном объеме становится сложнее», – дополняет Ирина Галухина.

Почему тарифы везде разные

Согласно областному стандарту стоимости жилищно-коммунальных услуг на 2026 год, одиноко живущему собственнику квартиры (при нормативной площади в 33 кв. м) в Екатеринбурге в отопительный сезон коммуналка обходится примерно в 8 402 рубля в месяц, в Сухом Логе – в 7 219, в Североуральске – в 6 603 рубля. Разница объясняется не жадностью поставщиков: многое зависит от того, откуда и как далеко идут тепло и вода.

Сколько платить за тепло, зависит в том числе и от дома. Если в нем стоит общедомовой прибор учета, жильцы платят за фактически потраченное тепло. Если нет – по нормативу, и тогда, по словам Ирины Галухиной, платеж может оказаться выше. Прибор стоит не во всех домах.

В большинстве муниципалитетов тепло вырабатывают городские котельные. Пока вода идет по километрам труб до квартир, она остывает, и эти теплопотери тоже заложены в тариф. Кроме того, централизованную систему сложно быстро перенастроить при резких перепадах погоды: на улице уже потеплело, а батареи всё еще жарят на полную.

«Большая котельная, которая греет сразу 200 домов, слишком инертна: температуру воды в ней нельзя убавить или прибавить за пять минут. А автономную котельную на один дом можно регулировать чуть ли не каждый день под текущую погоду – и за счет этого экономить», – объясняет Юлия Сергеевна.

С водой похожая история. В Сухой Лог, к примеру, она