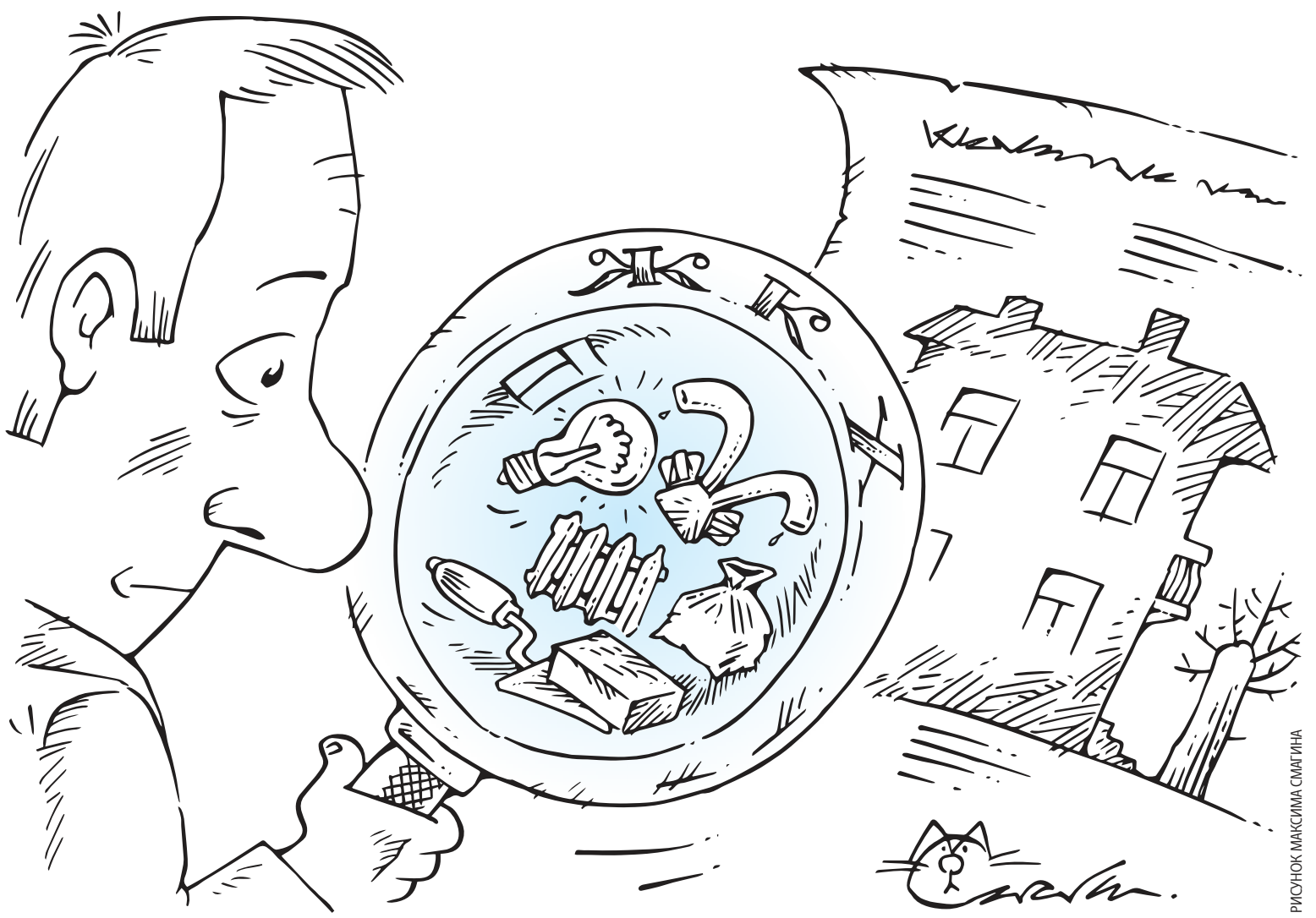

РИСУНОК МАКСИМА СМАГИНА

идет из скважины в Камышловском районе. Чистить такую воду почти не нужно, зато прокачать ее до города стоит дорого.

«Чем дальше источник от города, тем больше электроэнергии тратят насосные станции, чтобы довести воду до квартиры. А если трубы старые, часть воды просто уходит в землю», – говорит Юлия Казанцева.

Траты растут, тариф отстает

Денег, которые остаются управляющей компании, должно хватать на весь дом: на уборку лестничных клеток, подвалов, придомовых территорий, содержание контейнерных площадок, текущий ремонт конструктивных элементов дома, инженерных сетей, диагностику и техническое обслуживание внутридомового газового оборудования, содержание лифтового хозяйства, дератизацию и дезинфекцию общих мест пользования, содержание аварийно-диспетчерской службы и т.п. А дома в малых городах в основном старые.

«В Североуральске жилой фонд сильно изношен, многим домам давно пора на капремонт. Но пока его ждут, поддерживать такие здания в порядке силами одного только текущего ремонта очень сложно – латать приходится буквально всё», – отмечает Ирина Галухина.

Сейчас в домах североуральской УК плата за содержание составляет 26,62 рубля с квадратного метра, а по расчетам директора нужно около 32 рублей. Пересматривают тариф раз в год, и за расходами он не успевает. Как отмечает Ирина Николаевна, с 2022 по 2026 год МРОТ вырос почти вдвое, тогда как плата за содержание – только на 40%. А ведь дорожают еще и материалы, бензин и работа подрядчиков.

«Можно, конечно, выйти к жителям и обосновать новый тариф. Но собственники изначально настроены против любого повышения, поэтому согласовать его почти невозможно», – вспоминает она.

Приходится экономить. Вместо узких специалистов в УК работают универсальные рабочие – и в подвалах, и на крышах, и во дворе. Вместо своей диспетчерской – кол-центр.

«Контактный центр обходится нам как зарплата одного диспетчера, а иначе пришлось бы держать пятерых», – говорит Ирина Галухина.

С этого года добавился еще и НДС. Раньше компании на упрощенной системе налогообложения его не платили, если их доход не превышал 60 млн рублей в год. С начала этого года порог снизили до 20 млн, и те, чей доход больше, платят налог по ставке 5% – для североуральской УК это около 100 тыс. рублей в месяц.

Новые налоговые расходы легли и на сухоложскую компанию. Повлиять на фискальную нагрузку коммунальщики не могут, поэтому ищут, на чем сэкономить.

«Пересматриваем расходы, меняем поставщиков и подрядчиков, программы для начислений. Это как с покупкой клавиатуры: прежде чем выбрать, мой ребенок сравнит цены в нескольких магазинах. Управление работает так же», – говорит Юлия Казанцева.

Выиграть суд – еще не получить деньги

Жители домов североуральской УК должны ей около 4 млн рублей. При этом собираемость платежей – 92–95%, для управляющей компании это хороший показатель. С должниками постоянно работает отдельный специалист: переговоры, претензии, суды.

«С июня из 10 дел, которые мы выиграли в суде, деньги получили только по трем. У остальных исполнительное производство приостановлено: человек не работает, получает зарплату неофициально или обанкротился. Приставы причины нам не раскрывают. Задолженность висит, мы надеемся, что когда-нибудь ее взыщем», – говорит Ирина Галухина.

Найти самого собственника тоже непросто: с марта 2023 года персональные данные в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) закрыты. Управляющая компания видит только номер записи о праве и дату регистрации, а сменился ли хозяин квартиры, вынуждена выяснять самостоятельно через официальные запросы и суды.

В Сухом Логе квитанции с повышенными октябрьскими тарифами жители получили к 5 ноября, и в УК полагают, что это скажется на количестве должников.

«Повышение тарифов происходит каждый год, и за ним всегда следует рост неплатежей. В 80% случаев это одни и те же люди. Мы им не враги: звоним, предлагаем заключить соглашение, списываем пени, поверяем приборы учета за свой счет, чтобы начисления были меньше. Бывает, человек остался без работы, тогда предлагаем временно поработать у нас уборщицей или дворником, пока он ищет другое место. Многие управляющие компании пишут на стендах или на обороте квитанций, в какой квартире сколько должны. Мы так не делаем: это вызывает у людей негатив. Человеку порой действительно непросто, и знать об этом всему подъезду не обязательно», – рассказывает Юлия Казанцева.

Лавочка через голосование

Некоторые жители по привычке считают, что управляющая компания решает в доме всё, но на деле без протокола общего собрания она не может сделать даже мелочь.

«Без собрания собственников мы сейчас не имеем права даже поставить лавочку у подъезда. Многие не понимают, что тоже являются участниками управления домом. Для них управляющая компания – как наемный работник», – говорит Ирина Галухина.

В одном из домов Сухого Лога собственники проголосовали за ремонт подъездов с отдельной оплатой, и в квитанциях появилась новая строка. Жители одного подъезда были против: свой они уже отремонтировали сами.

По Жилищному кодексу решение общего собрания обязательно для всех собственников дома, в том числе для тех, кто голосовал против или не участвовал.

«Меньшинство подчиняется большинству: хотите, не хотите, есть протокол общего собрания собственников. Обязанность управляющей компании – выполнить это решение жителей», – говорит Юлия Казанцева.

Через собрания идет и капремонт. В трех домах североуральской УК крыши по региональной программе должны отремонтировать еще не скоро, а латать их приходится уже сейчас. Чтобы перенести сроки, жители собрали деньги на экспертизу. Она показала, что кровли изношены на 65%. Документы отправили в региональное министерство энергетики и ЖКХ, фонд капремонта и администрацию города. По двум домам их подали еще в августе, но решения пока нет. За это время требования успели ужесточить: теперь нужна оценка не одной кровли, а техническое заключение на весь дом, и экспертиза дорожает.

По словам Ирины Галухиной, с активными жителями договариваться проще. Североуральская УК берет дом в управление, только если там уже есть свой совет. Кворум на собраниях в ее домах обычно не ниже 72%, а бывает и около 90%. Специалисты УК есть в чате каждого дома.

«Как-то житель позвонил с претензией, мы проговорили минут 30. В конце он сказал: «Я понял, что вы за нас», – вспоминает Ирина Николаевна.

Чего ждут управляющие компании

Чтобы УК могли стабильно работать, правила игры нужно менять, уверена Ирина Галухина.

«Нужен объективный ежегодный механизм корректировки платы за содержание – с учетом зарплат, районного коэффициента, материалов, подрядных работ, транспорта и налогов. Для небольших УК стоило бы пересмотреть налоговую нагрузку и учитывать специфику малых городов, изношенность жилищного фонда. Кроме того, необходим справедливый механизм распределения риска, когда жители не до конца оплачивают коммунальные ресурсы на общедомовые нужды», – перечисляет она.

Юлия Казанцева добавляет, что пересмотра требует и судебная практика по списанию долгов.

«Было бы правильно, чтобы долг жильца-банкрота пропорционально делился между управляющей компанией и поставщиком ресурсов. Или чтобы мы могли законно уменьшать наш платеж ресурснику на эту сумму», – предлагает она.

Коммунальные тарифы: что дальше?

Пока же коммуналку ждет очередное подорожание. В октябре 2026 года в Свердловской области анонсировали возможный рост коммунальных платежей с 1 июля 2027 года в среднем на 15%, с допустимым отклонением до 2,1 процентного пункта для отдельных территорий. Дума Североуральска попросила для округа 17,8%: депутаты связывают повышение с надежностью коммунальных услуг и инвестпрограммами ресурсоснабжающих организаций. Депутаты Сухого Лога просят повысить на 23,03% – это самая высокая заявка в регионе. Дополнительные средства от повышения тарифов РСО рассчитывают направить на тепло- и водоснабжение и водоотведение. Предложения муниципалитетов проверит Федеральная антимонопольная служба, а окончательные индексы утвердят в декабре.