Социум

ЕЩЁ РАЗ ОБ ОПЛАТЕ ОТОПЛЕНИЯ: БУДЕТ ЛИ СОЗДАН ПРЕЦЕДЕНТ?

Или монополисты по-прежнему, не стесняясь, будут залезать в карман потребителей?

Думаю, большинство читателей слышали о работе комиссии Рижской думы, которая проверяла правильность расчетов за отопление в домоуправлении «Валдемарс». Однако практически вся пресса, писавшая о выводах, сделанных комиссией, отразила реальную ситуацию, мягко выражаясь, неполно. Поэтому полагаю, есть смысл вернуться к этой теме. Кроме всего прочего, обуздать аппетиты монополистов можно будет только тогда, когда каждый житель Латвии будет более или менее четко представлять себе, откуда берутся выставляемые ему счета, как можно обнаружить их завышение и каким образом опротестовать необоснованно большие выставленные суммы.

Прошу прощения у читателя за обилие технических терминов и неуклюжих формулировок. Но, к сожалению, что-то доказать можно только цифрами — чисто эмоциональные жалобы вряд ли На кого-то подействуют.

Почему именно «Валдемарс»?

Именно в этом домоуправлении средняя цена за отопление получилась после перерасчетов самой высокой по Риге — 57 сантимов за квадратный метр (впрочем, эта цифра не вполне корректна, поскольку рассчитывалась исходя из семи месяцев — в расчет был включен октябрь, когда дома отапливались всего несколько дней. Если учесть шесть месяцев, в течение которых отопление было включено ежедневно, цифра получается еще более высокой — 60 сантимов за метр).

Естественно, именно от жильцов этого домоуправления в думу поступило наибольшее количество жалоб.

Согласно распоряжению мэра А. Берзиньша, комиссию было поручено возглавить автору этих строк. В состав комиссии были включены депутаты думы А. Бренч и И. Иванов, представители ревизионной комиссии и исполнительных структур думы, а также эксперты.

Как рассчитывались платежи за тепло

Согласно осеннему распоряжению исполнительного директора Риги А. Гринберга, в течение всего сезона плата за отопление взималась в размере 48 сантимов за квадратный метр — что составляло 90% от прогнозировавшейся стоимости отопления.

В то же время поставщик тепла — «Ригас силтумс» — ежемесячно выставлял потребителям (в частности, домоуправлениям) счета, в которых указывалось количество «фактически поставленной теплоэнергии» и ее стоимость — в гигакалориях и латах. Надо отметить, что эта «фактическая» величина не измерялась, а тоже рассчитывалась, исходя из специального показателя для каждого дома — так называемой проектной тепловой нагрузки, а также с учетом средней температуры воздуха в каждом месяце.

На основании суммы счетов, выставляемых «Ригас силтумсом», домоуправление должно было дважды (на 1 февраля и 1 июня) произвести перерасчет, добавив к счетам жителей разницу в сумме.

Для домов, в которых уже были установлены тепловые счетчики, фактическое количество тепловой энергии определялось по показаниям счетчика: из общего объема потребленного тепла вычиталась теплоэнергия, потраченная на приготовление горячей воды.

Существенно, что для всех домов без тепловых счетчиков рассчитывалась одна и та же — средняя по территории всего домоуправления — цена за отопление одного квадратного метра.

Плата за горячую воду была установлена для жителей в размере 3,69 лата «с головы». «Ригас силтумс» рассчитывал потребление теплоэнергии на приготовление горячей воды несколько иначе — исходя из средней нормы потребления, но тоже использовал данные о количестве жильцов.

Таким образом, платежи рассчитывались в два этапа: сперва «Ригас силтумс» выставлял общий счет домоуправлению, а потом домоуправление распределяло этот счет по всем жителям и арендаторам нежилых помещений. Естественно, комиссии следовало проверить правильность расчетов на обоих этапах.

Сколько насчитал «Ригас силтумс»

Расчеты проводились на основании довольно сложной инженерной методики. Она описана в специальном документе, утвержденном соответствующими правительственными органами. Для проверки правильности расчетов «Ригас силтумса» эксперты комиссии использовали два различных способа. Во-первых, был применен метод расчета потребленной тепловой энергии для группы домов, предусмотренный 17-м пунктом упомянутой методики.

Оба метода дали очень близкие результаты, которые в то же время были на 30-40% ниже объемов поставленной теплоэнергии, рассчитанных «Ригас силтумсом». Так в ноябре расчеты экспертов комиссии дали среднюю стоимость отопления одного квадратного метра 33 и 30 сантимов, а расчеты «Ригас силтумса» — 46 сантимов, в декабре — 58,53 и 76 сантимов соответственно, в январе — 50, 47 и 70... Аналогичная картина по всем месяцам отопительного сезона.

Расчет проверяется измерением

Особенно наглядны результаты расчетов, основанных на показаниях тепловых счетчиков. В начале отопительного сезона счетчики были установлены лишь в 5 домах домоуправления «Валдемарс» с общей площадью, составлявшей 2,3% от общей жилой площади всех домов этого домоуправления. Однако к апрелю 1997 года счетчики появились уже в 99 домах (63% общей площади). Таким образом, статистически средние показания счетчиков к концу отопительного сезона уже были вполне достоверны.

Общая закономерность была вполне очевидной: счетчики всегда фиксировали значительно меньшее потребление тепла, чем рассчитывал ранее «Ригас силтумс».

Особенно наглядно сравнение данных по отдельным домам, в которых в течение одного и того же месяца часть дней работал счетчик, а потребление тепла в остальные дни рассчитывалось «Ригас силтумсом». Так, скажем, в доме по ул. Валдемара, 109, среднее потребление тепла по счетчику составило 2,17 гигакалории в день, а по расчетам «Ригас силтумс» — 3,43 гигакалории. По другим домам та же картина: Миера, 54/2, - 1,29 и 2,53; Сенчу, 9, — 0,41 и 0,67; Весетас, 12, — 2,61 и 3,68 и т.п. Естественно, чем больше потреблено калорий — тем выше стоимость отопления.

Таким образом, если исходить из показаний счетчиков и пересчитать их на основе температурного коэффициента для каждого месяца отопительного сезона, то средняя стоимость отопления по домоуправлению «Валдемарс» получилась бы такой: в ноябре — 30 сантимов (по расчету «Силтумса» — 46 сантимов), в декабре — 53 (76), в январе — 47 (70), в феврале — 37 (59), в марте — 41 (61), в апреле —32(47).

Тонкости инженерных расчётов

В чем же причина такого расхождения? По мнению экспертов комиссии, это было вызвано в первую очередь тем, что «Ригас силтумс» при проведении расчетов широко применял так называемый «балансовый коэффициент».

Согласно методике, этот коэффициент применяется для учета несовпадения теоретически рассчитанного потребления тепловой энергии с фактическим. Не вдаваясь в технические детали, отмечу, что необходимость применения высокого балансового коэффициента может быть объяснена только одной причиной — ненормальным функционированием внутридомовых тепловых сетей.

Но ведь согласно договору между домоуправлением и «Ригас силтумсом», именно «Ригас силтумс» обязуется обеспечить нормальную работу тепловых систем внутри дома (своевременно регулировать, ремонтировать и т.п.)! Таким образом, если даже допустить, что повышающий балансовый коэффициент был применен обоснованно, то фактически жильцы оплатили потери, вызванные невыполнением обязательств со стороны самого «Ригас силтумса». Было бы логично, если бы потери были отнесены на счет того, кто виноват в их появлении, а не взвалены на потребителя.

Должно ли домоуправление защищать жильцов?

Первая вина домоуправления, по мнению комиссий, заключается в том, что оно даже *не* пыталось проверять, насколько обоснованны выставляемые «Ригас силтумсом» счета. Хотя время от времени в них появлялись значительные суммы без всяких объяснений (например, строка «дополнение» — и в ней десяток тысяч латов). Хотя если бы домоуправление вовремя опротестовало бы ту или иную цифру или хотя бы потребовало бы пояснений, возможно, какие-то ошибки удалось бы устранить (такие случаи с другими потребителями бывали).

Кто же не заплатил «Силтумсу»

Домоуправление «Валдемарс» — один из крупнейших должников «Ригас силтумса», к лету нынешнего года его общий долг составил более 3,7 миллиона латов. В том числе за прошедший отопительный сезон этот долг возрос на 888 с лишним тысяч. Напрашивающееся объяснение — жильцы не платят. Но в том-то и дело, что, как выяснилось, это совсем не так! Цифры таковы. В прошедшем отопительном сезоне «Ригас силтумс» выставил д/у «Валдемарс» счета на общую сумму несколько более 2 миллионов латов, домоуправление, в свою очередь, выставило счета (включая перерасчет) жильцам и арендаторам нежилых помещений приблизительно на 1,99 миллиона (разницу — около 40 тысяч — составляет, видимо, оплата отопления пустующих квартир). Фактически жильцы и арендаторы заплатили более 1,66 миллиона — то есть 83,7% жильцов полностью рассчитались с домоуправлением! В то же время домоуправление перечислило «Ригас силтумсу» всего лишь около 1,15 миллиона. Таким образом, треть заплаченной жильцами суммы — 517 тысяч латов — была потрачена на другие цели.

***(Окончание** следует.)*

Борис ЦИЛЕВИЧ.

Фото М. ГЛЕЙЗЕРА.

ЕЩЕ РАЗ ОБ ОПЛАТЕ ОТОПЛЕНИЯ: БУДЕТ ЛИ СОЗДАН ПРЕЦЕДЕНТ?

ИЛИ МОНОПОЛИСТЫ ПО-ПРЕЖНЕМУ, НЕ СТЕСНЯЯСЬ, БУДУТ ЗАЛЕЗАТЬ В КАРМАН ПОТРЕБИТЕЛЕЙ?

(Окончание. Начало в N 195.)

Когда информация не передается вовремя

Как известно, в случае временного отсутствия жильца (командировка, отпуск, пребывание в больнице) домоуправление обязано произвести перерасчет оплаты коммунальных услуг. Жильцы приносят свои заявления вместе с подтверждающими временное отсутствие документами в домоуправление, и уж его задача — передать эти документы «Ригас силтумс», чтобы поставщик также учел изменение количества жильцов при расчете оплаты за горячую воду.

Однако домоуправление «Валдемарс» представляло эти документы «Ригас силтумс» только по запросу, а не ежемесячно, как это логично было бы делать. Поэтому «Силтумс» рассчитывал потребление горячей воды, как если бы все жильцы были на месте. В то же время домоуправление учитывало фактическое отсутствие жильцов. В результате каждый месяц счета за горячую воду, которые «Ригас силтумс» выставлял домоуправлению, значительно превышали сумму счетов, которые домоуправление выставляло жильцам. Разницу просто относили на отопление — скажем, в декабре 1996 года из-за этой разницы стоимость отопления квадратного метра жилья только по этой причине возросла на 2 сантима.

Сколько заплатили арендаторы

Пожалуй, наиболее сложный вопрос, с которым пришлось столкнуться комиссии, — это оплата тепла арендаторами нежилых помещений. Как выяснилось, не существует никаких нормативных документов, которые определяли бы, сколько арендаторы должны платить за тепло и горячую воду. Договоры аренды заключает районная управа, у домоуправления никаких договоров с арендаторами нет (с некоторыми — но не со всеми — подписаны только приложения к договору).

Комиссии было предоставлено несколько распоряжений исполнительного директора Видземского предместья о расторжении договоров аренды, при этом согласно распоряжениям погашался долг арендатора по арендной плате. Возможно, долг действительно нельзя было взыскать — скажем, фирма обанкротилась. Но распоряжения ничего не говорили о долгах по оплате отопления — а ведь «Ригас силтумс» включал эти суммы в уже выставленные счета... Понятно, что никто не мог выплатить эти долги, кроме жильцов и других арендаторов.

" Отдельный вопрос — как следовало учитывать суммы, уплаченные арендаторами за тепло, при проведении перерасчета. Рижская дума никаких указаний на этот счет не приняла. А ведь арендаторы платили в расчете на квадратный метр примерно в два раза больше, чем наниматели квартир. Домоуправление «Валдемарс» этот факт никак не учитывало. В итоге получилось, что, к примеру, в доме по ул. Валдемара, 103, жильцам были выставлены счета на общую сумму около 10 тысяч латов, арендатору (государственной полиции) — на шесть с половиной тысяч латов, в то же время «Ригас силтумс» по этому дому выставил счет менее чем на 12 тьсяч латов. На каком основании домоуправление, которое должно было лишь собрать деньги и передать их «Ригас силтумс», взяло с жильцов и арендаторов на четыре с половиной тысячи латов больше, чем насчитал «Ригас силтумс», совершенно непонятно.

Впрочем, в других домах ситуация оказалась прямо противоположной: жильцам и арендаторам вместе были выставлены счета на меньшую сумму, чем насчитал «Ригас силтумс».

Комиссия столкнулась со случаями, когда в некоторых приватизированных квартирах были устроены офисы, мастерские и т. п. Никакой закон это не запрещает, вроде бы все законно. Однако понятно, что та же мастерская может потреблять очень много горячей воды—в то же время платить будут, если в квартире прописан один человек, те же 3,69 Ls в месяц... Естественно, оплата фактически израсходованной воды будет «разложена» на всех остальных жильцов.

В итоге комиссии так и не удалось получить все документы, которые свидетельствовали бы о том, сколько же арендаторы нежилых помещений платили за отопление и горячую воду (и платили ли вообще, по крайней мере официально). Чтобы разобраться в этом вопросе, необходима полная документальная ревизия в домоуправлении.

Надо ли платить штрафы

Согласно распоряжению исполнительного директора Риги А. Гринберга, за несвоевременную оплату коммунальных услуг следует взимать штрафы. За весь отопительный сезон домоуправление «Валдемарс» собрало в виде штрафов более 21 тысячи латов.

Однако это распоряжение А. Гринберга было опротестовано прокуратурой, и его пришлось пересмотреть: штрафы можно взимать только в том случае, если это было предусмотрено в договоре аренды квартиры. Видимо, значительную часть штрафов придется вернуть жильцам.

Тщательно продуманный беспорядок

Именно так можно охарактеризовать общий принцип нынешней организации работы домоуправлений. Упомянутые выше факторы явно повлияли на размер платежей за тепло, однако помимо этого в работе домоуправления было констатировано немало других недостатков, которые также могли привести к серьезному увеличению счетов.

Так, ревизоры комиссии крайне низко оценили организацию бухгалтерского учета в домоуправлении. Все данные хранятся только в компьютере, ежемесячных распечаток с подписями и печатями, которые позволили бы проверить платежи, нет. Нет и информации о защите данных — значит, в любой момент любую цифру можно изменить. Отсутствуют инструкции пользователя, описания программ, схемы алгоритмов.

Весьма интересен договор, заключенный в 1994 году между домоуправлением «Валдемарс» и ООО «Lits International». Уж кто-кто, а домоуправление имеет и помещения, и штаты, чтобы своими силами готовить счета и собирать деньги, — надо только купить компьютеры и соответствующее программное обеспечение. Вместо этого домоуправление предпочло арендовать программы у фирмы «Lits» и фактически перепоручить ему всю работу: проводить расчеты, принимать платежи у жителей, заниматься инкассацией и расчетами с поставщиками и т. д. Сколько домоуправление за эти услуги фирме платит — из договора неясно, сказано лишь, что платежи домоуправления покрывают зарплаты бухгалтера-оператора, администратора пункта обработки данных, кассира, аренду программно-технического комплекса (то есть, видимо, и компьютеры тоже арендуются?), расходы на техническое обслуживание, ремонт, материалы, технологии, «расходы на развитие», охрану, транспорт и даже «другие расходы»... |

Некоторое представление о порядке сумм дает пункт договора, в котором зафиксирована стоимость комплекса, созданного до заключения нынешнего договора («Валдемарс» и фирма «Lits» сотрудничали уже с 1992 года). За два года была создана некая — видимо, интеллектуальная — собственность на сумму... 169 800 латов. За такие деньги, кажется, десяток бухгалтерий можно оборудовать. Эту собственность (за вычетом уплаченных за услуги фирмы сумм) домоуправление обязано возместить в случае расторжения договора.

Классический вопрос: кто виноват?

Полагаю, что никак нельзя возлагать всю ответственность за упомянутые недостатки только на домоуправление. Основная вина лежит на Рижской думе. До сих пор более или менее ясны контуры реформы лишь на уровне самой думы, что же касается домоуправлений — нет никаких нормативных документов, в первую очередь положения, которое определяло бы функции, обязанности и порядок работы домоуправления, кому оно подчиняется, кто его может контролировать, какова ответственность должностных лиц и т. п. Та же ситуация с уже упоминавшимся вопросом аренды нежилых помещений, методикой перерасчета (учет сумм, уплаченных арендаторами) и т. п.

Следует сказать, что в целом домоуправление провело перерасчет в соответствии с утвержденной методикой. Но отмеченные выше недостатки и нарушения, естественно, привели к завышению появившихся в счетах сумм.

Второй классический вопрос: что делать?

Итак, комиссия заключила, что выставленные жителям домоуправления «Валдемарс» счета содержат необоснованно большие суммы и расчет следует провести заново. Принять решение о перерасчете сама комиссия не может - это не ее компетенция. Мы свою работу сделали, и надеемся, что руководство думы на основе наших материалов примет такое решение.

Кроме того, надо учесть печальный опыт прошедшего отопительного сезона, чтобы избежать повторения ошибок и злоупотреблений в будущем. Конечно, многое изменится — скажем, к началу нового сезона во всех домах должны быть установлены тепловые счетчики. Однако, по мнению комиссии, необходим еще ряд мер. В частности, надо устранить монополию «Ригас силтумс» в обслуживании внутридомовых тепловых систем, разрешить делать эту работу лицензированным фирмам и определять конкретного исполнителя на конкурсной основе. Надо всячески поощрять установку индивидуальных счетчиков горячей и холодной воды в квартирах — в этом случае можно будет платить поставщику тепла напрямую, без посредничества домоуправлений (как мы это делаем с электроэнергией или газом). Совершенно необходимо упорядочить работу домоуправлений: принять все необходимые нормативные документы, ввести единую для всех домоуправлений компьютерную программу расчета платежей за коммунальные услуги, определить порядок, как оплачиваются коммунальные услуги за пустующие квартиры, сколько должны платить за тепло арендаторы нежилых помещений...

В этом комментарии я сознательно придерживался только фактов, воздерживаясь от их интерпретации (хотя зачастую выводы явно напрашиваются). Возможно, ответы на конкретные вопросы дадут результаты полной документальной ревизии в домоуправлении «Валдемарс», которая, надеюсь, будет проведена в ближайшее время (полномочия нашей комиссии были ограничены — только расчеты платы за отопление согласно распоряжению мэра).

Больше всего я боюсь, что будет быстро найден козел отпущения — например, уволен кто-то из руководителей домоуправления. И получится, как у нас обычно бывает (даже когда речь идет о гораздо больших суммах): мол, человек наказан, с него взятки гладки. А с нового, пришедшего на его место,—какой спрос? Я был бы удовлетворен работой комиссии, если бы общими силами коммунальному департаменту думы, комитету по коммунальным и жилищным вопросам, «Ригас силтумс» удалось бы прийти к единому мнению и путем перерасчета снизить завышенные платежи. Это, на мой взгляд, вполне реально.

Борис ЦИЛЕВИЧ.