

## Хромой учет

*Осень 2012 года ознаменовалась для российского ЖКХ переходом к разделному учету коммунальных ресурсов, потребляемых на индивидуальные и общедомовые нужды. По замыслу правительства, это должно было дать жителям многоквартирных домов (МКД) четкое понимание, сколько тепла, воды и электроэнергии они тратят в своих квартирах, а общедомовое потребление сделало бы наконец видимым и доступным для контроля. Однако в большинстве квитанций и по сей день по-прежнему одна строчка. В чем проблема и как с ней бороться?*

В прежние годы, начиная еще с советских времен, все нормативные потери и расходы на общедомовые нужды включались в нормативы потребления коммунальных услуг. С 1 сентября 2012 г. Постановлением<sup>1</sup> Правительства РФ № 354 предусмотрена отдельная плата за коммунальные ресурсы, расходуемые на т.н. общедомовые нужды. Примером «общедомовых нужд» являются отопление подъездов и лестничных клеток, технологические промывки системы водоснабжения, сливы воды при ремонтах, электроснабжение насосов и лифтов, освещение подъездов и пр. Чтобы было понятно, во что это обходится жильцам и в какую сумму обходится их личное потребление, в квитанциях по квартплате каждая из соответствующих строк (отопление, водоснабжение, электроснабжение) должна быть разделена на два пункта:

- плата за индивидуальное потребление;
- плата за потребление на общедомовые нужды.

Однако для реализации задуманного по каждому из коммунальных ресурсов необходим двухуровневый учет – по дому в целом и поквартирно. В этом случае за индивидуальный расход начисления могут производиться в соответствии с показаниями квартирного счетчика, а расход на общие нужды можно будет вычислить сложением показаний всех квартирных счетчиков в доме и последующим вычитанием полученной цифры из показаний общедомового счетчика. Далее расход на общие нужды делится между собственниками в соответствии с площадью квартир или количеством зарегистрированных в них жителей. Так должно быть по логике и по закону, однако на практике происходит иначе.

### **Как все реализовано к настоящему моменту?**

В реальности ситуация далека от желаемой. Даже поквартирный учет горячей и холодной воды налажен еще далеко не везде, а индивидуальный учет тепла работает только в отдельных экспериментальных жилых домах и является скорее экзотикой, чем нормой. Более того, на сегодняшний день и подомовой учет по теплу имеется тоже не везде. Так, в Ульяновской области, которая выступила пионером в реализации постановления № 354, по официальным данным общедомовыми приборами учета холодного водоснабжения оснащены 32% многоквартирных домов, горячей воды – 50%, тепла – 48% (по состоянию на 25.01.2013). Аналогичная ситуация наблюдается и в Свердловской области (Рис.1).

---

<sup>1</sup> С 01.09.2012 г. вступили в силу новые [«Правила предоставления коммунальных услуг»](#) (Постановление Правительства РФ от 06.05.2011 г. № 354 в ред. от 04.05.2012 г. № 442).

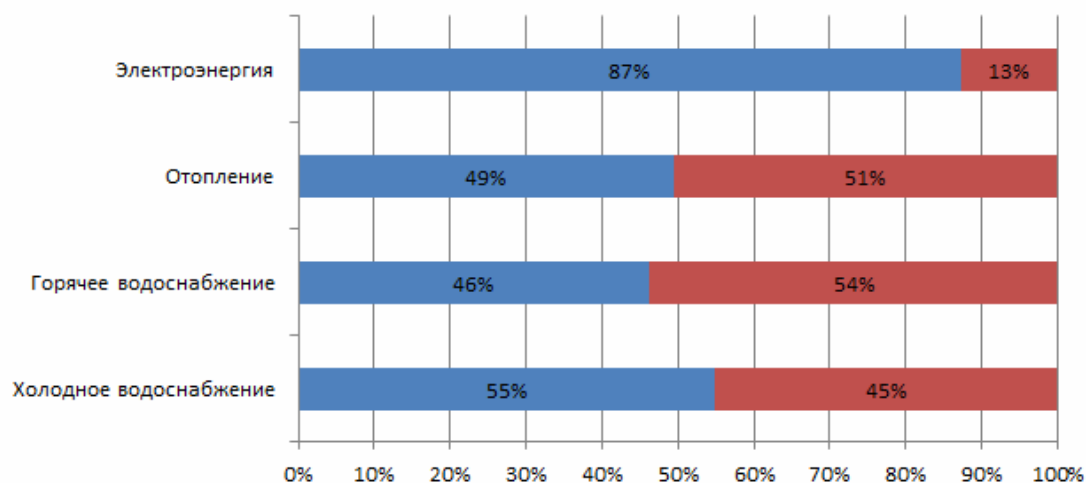


Рисунок 1. Результаты<sup>2</sup> проверки в Свердловской области в январе 2013 года (синим – общедомовой прибор учета установлен, красным – отсутствует)

Показательно, что попытки разделить учет привели в некоторых регионах к необъяснимому росту платежей граждан за коммунальные услуги. Совокупно по состоянию на конец 2012 г. он превысил 115% к уровню 2011 года<sup>3</sup>. В результате, например, в Екатеринбурге с момента вступления постановления в силу чиновники рассмотрели уже свыше 600 жалоб от жителей МКД и продолжают рассматривать вновь поступающие. Подобная ситуация наблюдается и в других регионах России, а в некоторых (например, в Астрахани и Ульяновске) даже был объявлен мораторий на оплату общедомовых нужд. В целом по России с серьезными проблемами при попытке разделить учет столкнулись 64 российских региона, в том числе Ульяновская, Свердловская, Оренбургская, Тверская, Калужская области, Алтайский и Приморский края, Республика Татарстан, Республика Коми, город Санкт-Петербург и др.

В апреле 2013 года в теленовостях<sup>4</sup> было объявлено, что планируется вообще отменить понятие «общедомовые нужды» в части оплаты теплоснабжения, и якобы соответствующий документ уже готов для представления Госдуме. В качестве причины называлась забота о собственниках жилья, недовольных ростом платежей из-за разделения учета. Однако подобное объяснение вызывает больше вопросов, чем дает ответов. «Совершенно неясно, почему вдруг после разделения учета суммы начали расти. Как известно, от перестановки слагаемых сумма не меняется, да и законов сохранения энергии никто не отменял, поэтому нет никаких разумных объяснений тому, что в некоторых городах простое разделение общего потребления тепла на две составляющих неожиданно привело к его росту», – комментирует Антон Белов, заместитель директора теплового отдела компании «Данфосс», ведущего мирового производителя энергосберегающего оборудования.

Более внятную информацию опубликовала «Российская газета», сообщив, что суть готовящихся поправок сводится к нормированию расхода коммунальных ресурсов на общедомовые нужды. Однако и здесь в качестве причины назывался рост платежей за «коммуналку» после введения понятия «общедомовые нужды».

«Зачем нужно вводить нормирование, если до этого вводили приборный учет тепла, и не означает ли это, что на поквартирном учете, о значимости которого для снижения энергоемкости ЖКХ твердили несколько лет кряду, решено поставить крест? – задается вопросом Антон Белов. – В целом, складывается ощущение, что под благовидным предлогом

<sup>2</sup> Ведомости Урал. Новости от 07.02.13 – <http://vedomosti-ural.ru/news/28943/>

<sup>3</sup> Статья «Первые итоги применения новых Правил предоставления коммунальных услуг гражданам» от 24.12.2012 – <http://www.gkh.ru/about/news/83077/>

<sup>4</sup> «Общедомовые нужды» в жилищных квитанциях могут отменить – <http://www.5-tv.ru/news/68857/>

«сокращения сумм в платежках», вместо того, чтоб вводить поквартирную разводку отопления и проводить капитальные ремонты в домах, коммунальное лобби «продавливает» возврат в прошлое, к нормативам. Ведь «отмена» общедомовых нужд вовсе не значит, что за них не придется платить, просто жильцы не будут знать, во что именно обходятся им эти нужды и за что конкретно они платят, что позволит некоторым управляющим компаниям и дальше скрывать утечки воды и тепла. Кроме того, само решение об отмене «общедомовых нужд» прямо противоречит положениям федерального закона № 261 «Об энергосбережении», предусматривающим поэтапный переход на поквартирный учет коммунальных ресурсов».

### **Почему жители МКД не ощутили преимуществ разделения учета?**

Регионы России оказались не готовы к реализации Постановления Правительства РФ № 354. Увеличение сумм в квитанциях в ряде случаев обусловлено тем, что с переходом на новые правила учета расходы на общедомовые нужды зачастую стали включаться одновременно в две строки платежки: за индивидуальное и общедомовое потребление. На практике разделения не произошло, просто жителям в счета добавили еще одну сумму, высчитав ее на калькуляторе по существующим нормам на общедомовое потребление. Кое-где эти общедомовые нужды включили в тарифы на коммунальные ресурсы, распределив потери, возникающие во внутридомовых сетях. Таким образом, текущая практика начислений непрозрачна, а потому дает возможность для злоупотреблений и множественных нарушений со стороны управляющих компаний. А учета по сути как не было, так и нет.

Между тем, именно учет является ключевым фактором прозрачности начислений за потребление коммунальных ресурсов. И хотя технические способы реализации учета в целом понятны и знакомы, ситуация с его внедрением пока далека от идеала.

Отчасти это объясняется тем, что сейчас ресурсоснабжающим организациям невыгодно ставить счетчики при плохом состоянии городских трубопроводов, потому что тогда потери в городских сетях (вне зданий) нельзя будет списать на потребление. Ранее, при использовании нормативов, можно было ориентироваться на потребление прошлых периодов и логика была такая – «все, что в этом году пролилось в землю – в следующем включают в норматив».

Особенно сложная ситуация складывается с учетом тепла. Известно, что до 80% домов в нашей стране имеют вертикальную однотрубную разводку системы отопления, при которой общие стояки проходят через каждое помещение. При такой разводке установить квартирные счетчики тепла невозможно в принципе. Однако существует иное решение.

«В ряде стран Восточной Европы была успешно апробирована технология учета тепла для зданий с вертикальной разводкой, – рассказывает Светлана Никитина, руководитель направления «Поквартирный учет тепла» компании «Данфосс». – На поверхность каждого отопительного прибора в квартирах крепится электронный счетчик-распределитель INDIV-5R с термодатчиком, измеряющим температуру поверхности радиатора. Зная мощность всех отопительных приборов в доме, можно без труда, по динамике изменения температуры их поверхности, определить долю каждого радиатора в общем теплоснабжении за месяц. Затем из общедомового расхода вычитается доля на отопление общих площадей (20-35%), которая делится между жильцами пропорционально площади их квартир. Оставшаяся часть распределяется между всеми радиаторами, в соответствии с их долями, и суммируется поквартирно. Показания распределителей могут сниматься вручную, а могут передаваться по радиоканалу на этажные и подъездные концентраторы и далее прямо в ЕИРЦ через Интернет».

Перспективы применения радиаторных распределителей INDIV при реконструкции МКД были выявлены в рамках полномасштабного эксперимента. Системы индивидуального учета INDIV AMR установили в жилых домах по улице Обручева в Черемушках. Здесь в течение нескольких лет собирались и анализировались данные по теплоснабжению каждой

из квартир. Испытания показали, что модернизация системы отопления в комплексе с внедрением поквартирного учета тепла дает до 45% экономии при одновременном повышении уровня комфорта проживания. При этом в отдельных квартирах, где жители самостоятельно снижали уровень теплопотребления, используя автоматические радиаторные терморегуляторы на отопительных приборах, экономия тепла достигала 60-70%.

Используя полученный опыт, крупнейшие застройщики начали оснащение системами поквартирного учета тепла новых типовых домов. Например, системы INDIV AMR были установлены в 17-этажных МКД, возведенных компанией ДСК-1 на улице Милашенкова в Москве. На очереди еще три многоэтажки с аналогичными системами в московском районе Медведково. Таким образом, то, что уже давно является нормой при учете электроэнергии, стало возможным и для отопления. Естественно, одновременно с регистраторами отопительные приборы должны оснащаться автоматическими радиаторными терморегуляторами, что позволит потребителям самостоятельно контролировать и регулировать свое теплопотребление и температуру воздуха в каждом помещении.

Многоквартирные жилые дома, оборудованные приборами индивидуального учета тепла, строятся сегодня не только в Москве. Так, в 2012 году был реализован пилотный проект учета тепловой энергии при использовании системы INDIV AMR в Челябинске. Здесь радиаторными распределителями оснащен трехподъездный 10-этажный жилой дом. Еще один проект был реализован в Красноярске, где распределители INDIV установили на отопительных приборах более чем в 100 квартирах 16-этажного жилого дома.

В соответствии с Федеральным Законом № 261, установка приборов индивидуального учета всех видов энергоресурсов (в том числе тепловой энергии) является обязательной для всех вновь строящихся и реконструируемых зданий, начиная с января 2012 г. Свод Правил СП 60.13330.2012 «Отопление, вентиляция и кондиционирование», утвержденный Приказом Минрегиона РФ, уточняет, что в зданиях с горизонтальной разводкой системы отопления для поквартирного учета теплоты следует устанавливать квартирные счетчики тепла, а в зданиях с вертикальной разводкой — радиаторные распределители. Таким образом, в новом строительстве и реконструкции поквартирный учет тепла является не только желательным, но и обязательным по закону.

*Разделение учета потребления коммунальных ресурсов на общедомовое и индивидуальное должно привести не к росту, а к снижению размера коммунальных платежей. Однако возможно это только в том случае, если учет будет действительно прозрачным, а для начала – будет в принципе. Современные технологии позволяют без труда реализовать это на практике. Вопрос лишь в том, все ли участники рынка отдадут себе отчет в том, что перемены неизбежны.*