



ОПЛАТА

ПРОПОРЦИОНАЛЬНО КВАДРАТНЫМ МЕТРАМ — общемировая практика

Яна ЩУКА

С 1 сентября услуги по техническому обслуживанию лифта, санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома, возмещение расходов на электроэнергию, потребляемую на освещение вспомогательных помещений, будут рассчитывать исходя из квадратных метров квартиры, а не количества зарегистрированных или проживающих в ней по договору найма жильцов.

Нужно отметить, что это попытка номер два ввести расчет за некоторые услуги по содержанию общего имущества многоквартирных домов по квадратным метрам. Предыдущий опыт несколько лет назад потерпел фиаско главным образом из-за манипуляций общественным мнением, мол «квадратные метры в лифте не ездят» и «а как же бедные пенсионеры, одиноко проживающие в пятикомнатных квартирах». Расчет коммунальных платежей, где за единицу измерения берется человек, — наследие тех времен, когда жилье было «условно бесплатным», не было счетчиков и ак-

тивно применялись нормативы потребления. Сегодня в Беларуси 98,5% многоквартирных жилых домов — частная собственность (совместные домовладения). А это означает, что всё общее имущество дома находится в собственности проживающих в нем граждан — собственников квартир. Крыша, подвал, входная дверь, подъезд, лифт, трубопроводы и прочие неделимые части многоэтажного дома — коллективная собственность, содержать которую обязаны все владельцы.

Но метр квадратный — это не единица измерения оплаты, а всего лишь удобный инструмент определения доли собственника квартиры в об-

щем имуществе. Расчет пропорционально квадратным метрам применяется практически во всех странах мира — например в Германии, Австрии, Китае, Казахстане, Украине. Чем больше у собственника в частной собственности недвижимости, тем большая финансовая нагрузка на него ложится. Это общемировая практика. Для граждан с низким достатком предусмотрена помощь государства, в нашей стране это безналичные жилищные субсидии. Например, тем же одиноким неработающим пенсионерам даже ходить никуда не нужно — им БЖС назначается автоматически, если плата за ЖКУ превысит установленный лимит в 20% (15% — в сельской местности) от совокупного дохода.

Второй аргумент — введение иных, более низких, тарифов за вышеперечисленные услуги для применения при расчетах соразмерно доле в общем имуществе (метрам квадратным). Например, на сегодня тариф за техобслуживание лифта составляет 1 рубль 50 копеек с человека. То есть семья из четырех человек, проживающая в стандартной двушке 48 м², в ближайшем месяце заплатит 6 рублей. А за сентябрь при планируемом тарифе 0,0584 рубля за один квадратный метр — 2 рубля 80 копеек.

Подобный расчет можно сделать и для услуги по санитарному содержанию вспомогательных помещений жилого дома. Предельно допустимый тариф, который могут выставить сегодня за эту услугу в Минске, составляет 0,88 рубля (0,74 — в областях) на одного проживающего в месяц. С первого сентября за один квадратный метр будут взимать 0,0362 рубля. Считаем итоговые суммы при вышеуказанных условиях: 3,52 копейки против 1,74 по новому расчету.

Понятно, что общие суммы в жировке уменьшатся не у всех. Для одиноко проживающих на большой жилплощади граждан они, наоборот, увеличатся, для небольших семей (из двух человек) останутся прежними. Но на данный момент именно такой расчет многие специалисты считают наиболее разумным и адекватным.

В этом вопросе и официальная позиция Министерства ЖКХ, и мнение независимых экспертов по недвижимости совпадают.

Специалисты профильного ведомства ссылаются на Жилищный кодекс:

— Доля в праве общей собственности рассчитывается простым соотношением общей площади



Доля в праве общей собственности рассчитывается простым соотношением общей площади дома к общей площади квартиры. Исходя из этого Жилищным кодексом регулируется и порядок несения затрат собственниками на содержание общего имущества в целом — пропорционально его доле в праве общей собственности.



дома к общей площади квартиры. Исходя из этого Жилищным кодексом регулируется и порядок несения затрат собственниками на содержание общего имущества в целом — пропорционально его доле в праве общей собственности. Отсюда и ответ на вопрос: чем больше квартира по площади — тем больше и затрат у собственника на содержание и эксплуатацию общего имущества.

То есть здесь еще работает и принцип социальной справедливости: чем больше недвижимость — тем выше расходы.

Исполнительный директор Международной ассоциации менеджмента недвижимости Геннадий КАЛЕНОВ отмечает, что доля в праве общей собственности — величина постоянная и никак не меняется при продаже квартиры другому собственнику, не зависит от зарегистрированных, количество которых, наоборот, может быть то меньше, то больше, а это требует дополнительных расчетов и перерасчетов. К тому же отпадает необходимость утверждения нормативов для нежилых помещений, где вообще не может быть зарегистрированных граждан. Поэтому при расчетах гораздо удобнее пользоваться постоянной величиной.

В одной из своих статей эксперт привел в пример расчет за услугу «Электроэнергия на освещение вспомогательных помещений и работу оборудования»: «На что, собственно, тратится электроэнергия и от чего зависит потребление? Освещение подъездов и незадымляемых лест-



Второй аргумент — введение иных, более низких, тарифов за вышеперечисленные услуги для применения при расчетах соразмерно доле в общем имуществе (метрам квадратным).



ниц, работа насосов, работа электрооборудования (магнитные пускатели, автоматика теплоузелов и т. д.), работа слаботочного оборудования (ТВ-усилители, интернет-распределители, видеокамеры, домофоны и т. д.). То есть на то, без чего невозможно функционирование современного многоквартирного жилого дома. Всё вышеперечисленное оборудование потребляет электроэнергию постоянно и абсолютно никак не зависит от количества зарегистрированных! Более того, как показывает практика, в июле потребление электроэнергии примерно в два раза ниже, чем в декабре, то есть потребление энергии зависит от продолжительности светового дня, от времени года (работают циркуляционные насосы или нет) и других факторов, но не от количества зарегистрированных».

Теперь давайте разберемся, как происходят реальные подсчеты и расчеты за электроэнергию.

В любом многоквартирном жилом доме есть общедомовые приборы учета электроэнергии (поверенные и поставленные на коммерческий учет), которые и фиксируют величину ее потребления. Ежемесячно, в первые два рабочих дня месяца, ответственное лицо подает показания приборов учета в местный филиал «Энергосбыта» и до 10-го числа этого месяца организация обязана оплатить счет от «Энергосбыта» по фактическим показаниям.

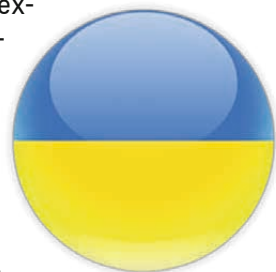
Но этих денег у организаций еще нет: собственники квартир оплатят счета только 25-го числа месяца, отмечает эксперт. И это победы — сумма, которую получают ТС, КУП, ЖКХ и другие, никогда не будет совпадать с суммой, которую необходимо оплатить «Энергосбыту». Она будет или больше (что очень редко), или меньше, что как раз и происходит, так как рас-

чет «по зарегистрированным» с экономикой и логикой не связан вообще. В самом невыгодном положении находятся именно государственные организации. ТС и ЖСПК имеют законодательно закрепленную возможность принимать решения об источнике погашения убытков, которые (это самое важное) возникли не по их вине, а по вине схемы расчетов «по зарегистрированным». И эта возможность — целевые взносы, закрепляемые и утверждаемые решением общего собрания членов этих некоммерческих организаций. А государственные организации вынуждены накапливать долги.

Аналогичным образом, по мнению эксперта, происходит и с услугой по техническому обслуживанию лифта. Собственники квартир платят не за пользование лифтом, а возмещают специализированной фирме издержки по его содержанию (лифт является общим имуществом дома, а не средством вертикального перемещения).

ОПЫТ УКРАИНЫ

В Украине плата за техническое обслуживание лифтов существует с 2011 года. Входит в общую сумму квартплаты и рассчитывается соразмерно квадратным метрам. Дом с лифтом считается домом повышенного уровня благоустройства. Поэтому и стоимость квартирной платы в нем выше. В некоторых городах, например Херсоне и Житомире, введены карточки за пользование лифтом. Каждые 100 поездок в таком лифте обходятся в 70 копеек (белорусских). В самом подъемнике стоят приборы, которые считывают поездки. Без оплаты лифт не сдвинется с места. В небольшом городке Бородянка, рядом с Киевом, все 27 лифтов работают так уже двенадцать лет. Коммунальщики наделись на экономию электроэнергии за счет того, что люди будут меньше ездить, однако оказались в минусе, так как себестоимость обслуживания лифта оказалась в три раза выше, нежели собираемые платежи. Сейчас в Бородянке думают отказаться от карт и включать пользование лифтом в коммунальные платежи.



ОПЫТ РОССИИ

В России также используется расчет платежей исходя из доли в праве общей собственности. Но есть и нюансы. Например, за лифт платят все жильцы дома, включая проживающих на первых этажах.

По словам российских экспертов, освобождение жильцов первых этажей от внесения платы за обслуживание лифта равнозначно освобождению собственников всех этажей, кроме последнего, от оплаты за ремонт крыши.



ОПЫТ ГЕРМАНИИ

Расходы на содержание недвижимости в Германии складываются из налогов, страховки и платы за содержание общего имущества и коммунальные услуги. Средняя сумма различается в зависимости от федеральной земли: например, в городах Мюнхенгладбах и Вупперталь, расположенных на территории федеральной земли Северный Рейн-Вестфалия, обслуживание объекта стоит дороже, чем во всех других регионах.

За большую часть всех услуг — таких как подача воды, отопление, уборка двора и подъезда, обслуживание лифта, вывоз мусора — собственник авансом перечисляет деньги своему ОСЖ (объединению собственников жилья, имеющему отдельный расчетный счет). ОСЖ перечисляет деньги поставщикам услуг по договорам. Сумма за каждый месяц для собственника конкретной квартиры одинакова (годовые расходы на теплоэнергию и горячую воду, лифт и другие делятся на 12 месяцев и пропорциональны доле собственника квартиры, т.е. метрам квадратным его квартиры). В среднем они обходятся в 2,2–2,6 евро/м² в месяц, в зависимости от объемов потребления воды, энергоэффективности и технического состояния здания.



Если бы немец проживал в среднестатистической белорусской квартире в 48 м², то за коммунальные услуги он заплатил бы 158,40 евро (без учета обязательных отчислений на капитальный и текущий ремонт дома, которые индивидуальны для каждого дома и трудно поддаются анализу).



Управляющий ОСЖ, который также работает по договору и управляет счетом объединения, присылает отчет о фактических тратах в январе-марте следующего года (всему ОСЖ и каждому собственнику отдельно). Если проживающий (собственник или арендатор) воспользовался услугами в большем объеме, он доплачивает разницу на счет ОСЖ, если в меньшем — получает возмещение на свой личный счет.

По данным сайта berliner-meterverein.de средняя коммуналка в Германии в 2019 году составила (все — в пересчете на 1 м² квартиры): 0,27 евро — налог на имущество, 0,25 — водоснабжение, 0,23 — пользование канализацией, 0,05 — отведение осадков, 0,18 — техобслуживание лифта, 0,04 — уборка придомовой территории, 0,16 — вывоз ТКО, 0,18 — работа управляющего по договору с ОСЖ, 0,15 — уборка и содержание здания (хаусмастер), 0,05 — уборка снега, 0,1 — уход за садом, 0,05 — освещение, 0,07 — чистка вентканалов, 0,16 — страхование, 0,12 — пользование кабельным телевидением, 0,07 — прочие «холодные расходы», 0,72 — отопление, 0,26 — горячее водоснабжение, 0,19 — прочие «горячие» расходы. Итого — 3,3 евро за метр квадратный общей площади квартиры. То есть если бы немец проживал в среднестатистической белорусской квартире в 48 м², то за коммунальные услуги он заплатил бы 158,40 евро (без учета обязательных отчислений на капитальный и текущий ремонт дома, которые индивидуальны для каждого дома и трудно поддаются анализу).