АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 9 (797) 5 июля 2021

Нам 17 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

главное с. 3–6

«Надо быть лояльнее»

Собственники петербургских домов, накапливающие взносы на капремонт на специальных счетах, с 2014 года перечислили на них уже 5,1 млрд рублей. Почти все эти деньги сейчас «не работают»: лежат и ждут своего часа.

По подсчетам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, с 1 июля 2021 года коммунальные тарифы вырастут в среднем на 3,3%, а жилищные – не более чем на 3,5%.

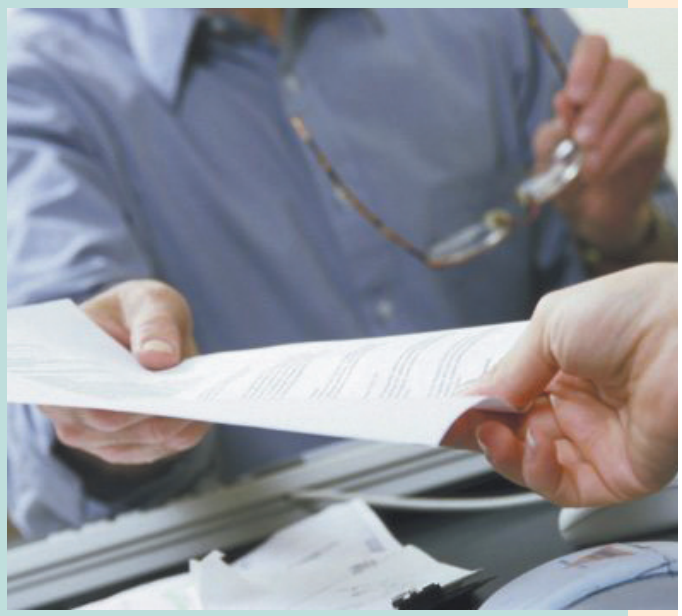
ПЛАНИРУЕТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

Подготовим реестр собственников и комплект выписок из ФГИС ЕГРН в электронном виде

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

Направляйте заявки на электронную почту редакции konserg-media@yandex.ru

Справки по телефону редакции (812) 907-18-60



СЗРК

1 февраля 2021 года нам исполнилось 10 лет!

+7 (812) 703-85-08

arutynov@s-zrk.ru

Группа компаний «СЗРК» с 2017 года выполнила 16 договоров на капремонт с использованием средств спецсчетов, владельцами которых являлся как региональный оператор, так и организация, управляющая МКД.

Выступаем в качестве подрядчика **на монтажные и проектировочные работы с частичным и полным юридическим сопровождением** (от подготовки документов к собранию до подписания актов, включая работу с госорганами) по спецсчетам и обычным источникам финансирования.

Составляем отчеты по физическому износу для переноса сроков капремонта для организаций, управляющих МКД, состоящих в «котле».

Беспроцентная рассрочка. Мы не банк!

– 0 судебных исков от заказчиков за все время (проверяйте по ИНН на kad.arbitr.ru)

– 7 из 10 заказчиков работают с нами снова (история и статистика на сайте с-зрк.рф)

– Выполнено более 1000 договоров – найдите рядом с собой на интерактивной карте на сайте с-зрк.рф

– СРО на монтаж и проект, лицензия МЧС, состоим в реестре РегОператоров Санкт-Петербурга, Карелии, Архангельской области

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

191124, г. Санкт-Петербург, пр. Суворовский, д. 65, офис 67
Тел.: 8(812) 400-42-24 E-mail: pc.timpur@gmail.com Сайт: teampur.ru

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

- Взыскание долгов со стороны потребителей коммунальных услуг и дебиторской задолженности
- Представительство в судах различной юрисдикции
- Урегулирование споров с поставщиками коммунальных услуг (ТЭК, ТГК, Водоканал и пр.)
- Взыскание долгов ЗА ПРЕДЕЛАМИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ (более 3 лет) со стороны потребителей коммунальных услуг
- Обжалование и отмена действий/штрафов надзорных, муниципальных и иных органов

Регистрационные услуги (в т. ч. изменение и регистрация устава)

Услуги для юридических лиц

Услуги для физических лиц (в т. ч. адвокат)

Налоговый аудит и консалтинг

«Надо быть лояльнее»

Собственники петербургских домов, накапливающие взносы на капремонт на специальных счетах, с 2014 года перечислили на них уже 5,1 млрд рублей. Почти все эти деньги сейчас «не работают»: лежат и ждут своего часа. Как и на что можно тратить специальный счет, говорили на круглом столе, проведенном газетой «Консьержъ» 17 июня (соорганизатором выступило НП «Модернизация МКД»).

Сами платим – сами решаем

– В этом году исполняется 18 лет, как наша газета помогает жилищному самоуправлению, а именно ТСЖ и ЖСК, обмениваться опытом в управлении МКД, – с приветственным словом к собравшимся обратилась главный редактор газеты «Консьержъ» **Татьяна Гоцуленко**. – Именно дома ТСЖ и ЖСК, как правило, наиболее ухожены, в них обычно крепкий костяк активных собственников, эти дома наиболее самостоятельны в принятии управленческих решений относительно установления размера платы и проведения каких-либо работ. С 2014 года, когда была изменена система накопления средств на капитальный ремонт, направление капремонта несколько «запало» с точки зрения самостоятельности: тот, кто ушел в «котел», не может самостоятельно принимать решения и проводить работы, а тот, кто открыл спецсчет, долго не имел, а может, еще и не имеет на нем нужной на ремонт суммы, да и подчас не знает, как правильно распоряжаться средствами. В течение последних лет наше издание подробно освещает тему использования специальных счетов, мы провели несколько семинаров, конференцию, опубликовали материалы, повествующие о правовой и практической сторонах вопроса, а сегодня на круглый стол пригласили представителей районных жилищных агентств – тех специалистов, кто изо дня в день общается с председателями правлений ТСЖ и ЖСК. К нам в газету и Жилищный комитет идет постоянный поток вопросов об использовании специальных счетов, и, как нам кажется, это связано с определенным информационным вакуумом на уровне районов.

Например, бытует мнение, что владелец спецсчета не может ничего сделать без ГУ ЖА.

– Мое выступление на тему правового обоснования капремонта по спецсчету может быть очень кратким, – отметил **Николай Арутюнов**, исполнительный директор Некоммерческого партнерства «Модернизация МКД», – достаточно было бы процитировать постановление Конституционного суда России 2016 года. ***«Собственники помещений в многоквартирном доме, избравшие в качестве способа формирования фонда капитального ремонта аккумулирование соответствующих денежных средств на специальном счете, самостоятельно организуют проведение капитального ремонта общего имущества, принимая на себя все связанные с этим риски»*** – говорится в документе.

Однако из года в год в регионах возникают вопросы, районные администрации и муниципалитеты в некоторых субъектах страны пытаются ограничить права владельцев специальных счетов. НП «Модернизация МКД» принимает соответствующие обращения и помогает жилищным объединениям и другим владельцам специальных счетов отстоять независимость. Основываясь на этих обращениях, Николай Арутюнов от имени некоммерческого партнерства делал запросы в Минстрой и Ассоциацию региональных операторов капитального ремонта (АРОКР), оба адресата изложили в ответах позицию, аналогичную позиции суда.

– ***Собственники помещений, накапливающие средства на капитальный ремонт на специальных счетах, самостоятельно решают все вопросы, связанные с проведением капитального ремонта, в том числе самостоятельно определяют размер стоимости выполняемых работ, какую подрядную организацию и в каком порядке привлечь, как контролировать качество проводимого ремонта, как осуществлять приемку работ и другие вопросы*** – отмечается в письме Минстроя № 47789-AQ/06 от 24.11.2020.

Неоднородна практика по регионам и с точки зрения подхода к спецсчетам, владельцем которых является региональный оператор. Напомним, глобально способов формирования фонда капремонта два: в «котле» регионального оператора (деньги идут на ремонт домов, которым сейчас нужнее) и на спецсчете (деньги копятся на ремонт конкретно вашего дома), этот второй вариант по Жилищному кодексу имеет две подгруппы: собственный специальный счет и специальный счет, владельцем которого является региональный оператор. Последняя подгруппа также обладает самостоятельностью в выборе вида работ и подрядчика, при этом заказчиком работ является регоператор, то есть договор с подрядчиком и протокол общего собрания необходимо предоставить регоператору, именно он проверяет документы и передает их к оплате в банк. Главное – попасть в рамки краткосрочной программы, иначе товариществу, спецсчетом которого владеет регоператор, нужно делать отчет о физизносе (смотрим ВСН 53-86(р)) и переносить сроки на более ранние. В Петербурге спецсчетов, владельцем которых является региональный оператор, около 130, и так сложилось, что ведущую роль в принятии решений играет региональный оператор, однако это не закон, а лишь сложившаяся практика, подчеркивает **Владимир Шаталов**, начальник управления капитального ремонта Жилищного комитета.

Субсидия требует контроля и надзора

Владимир Петрович выступил в поддержку районных чиновников: по его словам, пока было бюджетное софинансирование капремонта по спецсчетам (то есть до конца прошлого 2020 года), сотрудники ГУ ЖА озвучивали абсолютно достоверную информацию, поскольку везде, где была бюджетная копейка, администрации должны были участвовать в отборе подрядчика, определении сроков работ и т. д., а ***с 2021 года спецсчета могут забыть, что есть ГУ ЖА или администрация района***.

Другое дело, что такие спецсчета, кто делал все сам, были и раньше – если не брали субсидии от государства, сами принимали решение, сами проводили работы, о которых администрация и Жилищный комитет узнавали зачастую постфактум. Теперь вариантов нет, нет субсидий, все спецсчета остаются один на один со своими накоплениями.

Кто у нас самостоятельный?

– Все-таки ТСЖ и ЖСК достаточно самостоятельны в управлении домами, и если они еще и на капремонт самостоятельно собирают и не требуют никаких субсидий, то это как раз то, что изначально планировалось при реформировании системы капитального ремонта, – говорит Владимир Шаталов. – Собственно, на это все и было рассчитано – всех пустить в отдельное плавание, собрали деньги – отремонтировали, не хватает денег – собираем дальше.

> Всего в Петербурге сейчас 1 396 многоквартирных домов, формирующих фонд капитального ремонта на специальных счетах, это 6% от всего жилого фонда.

Если попытаться распределить их по категориям, то в первую очередь это достаточно новые дома, которым по 10-15 лет, которым пока не требуется капитальный ремонт и которые решили не пускать деньги в «общий котел», финансируя ремонт домов-соседей, а аккумулировать средства на предстоящий рано или поздно ремонт.

Вторая группа – изначально самостоятельных домов, как

правило, кооперативных, которые привыкли издавна решать все вопросы самостоятельно, где есть хорошее правление, хороший председатель, который умеет организовать работу и не привык доверять кому-то, кроме себя.

И есть третья категория – проблемная, это дома, которые смогут при минимальном взносе накопить на капремонт в лучшем случае лет через десять, а ремонт-то нужен уже сейчас!

Если назвать общий объем накоплений на спецсчетах, цифра получится внушительная – 5,1 млрд рублей. Израсходован только 241 млн рублей. В остатках, таким образом, огромная сумма. «При наличии такой суммы можно количество работ просто удвоить, – прикидывает Владимир Шаталов, – но, к сожалению, эти средства лежат на спецсчетах, причем у каждого по отдельности сумма недостаточная для того, чтобы произвести хотя бы один вид работ».

Историческая справка

Пока городской бюджет предусматривал финансирование капитального ремонта, субсидии направлялись не только в «котел», но и на работы по спецсчетам, если, конечно, они входили в краткосрочный план. Размер субсидии ежегодно определялся постановлением правительства, в самом начале функционирования программы, в 2014 году, работы велись полностью за счет бюджета, потом субсидия составила 95%, затем пошли по пути планомерного снижения субсидирования, в 2020 году было 50%, а когда коронавирусные поправки срезали вливания из бюджета на капремонт, то Жилищный комитет смог отстоять субсидии спецсчетам на 2020 год в размере 50%.

> В целом с 2014 года капитальный ремонт был проведен в 72 домах со специальными счетами, на него было затрачено 890 млн рублей (совокупно средства субсидии и специального счета).

В текущем году бюджет вынужденно не профинансировал выполнение работ по специальным счетам, и в начале года все 19 домов, которые находились в краткосрочном плане, должны были оценить свои возможности: достаточно ли у них средств или нужно сдвигать сроки. Конечно, все до последнего ждали, что субсидии будут, но чуда не произошло. «Никто не собирался до конца жизни спецсчетам платить 95%, это было бы несправедливо по отношению к жителям других домов», – напомнил Шаталов.

В итоге 14 домов оказались готовы выполнить работы, а 5 домов перенесли протоколами общих собраний выполнение работ на более дальний период. Напоминаем: если капремонт этого дома предусмотрен краткосрочным планом, денег нет и работы не выполнены, то это является основанием для перевода накоплений в «общий котел». Исключение – если протоколом общего собрания принять решение о переносе сроков – тогда спецсчет никто не закроет.

В мае-июне, когда отпали все сомнения по поводу возможного бюджетного субсидирования, в комитет пошел поток обращений: дома, находящиеся в краткосрочном плане, у которых на спецсчетах недостаточно средств, готовы перейти в «котел», но требуют пообещать выполнения ремонта: «Мы перейдем в "общий котел", если вы нам точно сделаете летом ремонт». Но если уже фактически середина года наступила, то региональный оператор вряд ли успеет провести все необходимые процедуры, даже если дом внесен в краткосрочный план, но сейчас решил переходить со спецсчета в «котел» из-за нехватки собственных средств. До такого дома очередь в лучшем случае дойдет в ноябре-декабре, поэтому работы, очевидно, придется переносить на 2022 год – хоть со спецсчета, хоть при переходе в «котел». К тому же следует помнить, что выход из «котла» на спецсчет возможен только после того, как собственники своими взносами полностью покроют стоимость выполненных в их доме работ.

Ваши возможности и ваша ответственность

Итак, субсидий нет, а это значит, что в выборе подрядной организации не участвует ни ГУ ЖА, ни администрация района. Протоколом общего собрания собственников утверждается кем-то предложенная подрядная организация, вид работ, предельная стоимость, источники финансирования (может быть, не только спецсчет, но и, например, кредит или целевой взнос), определяется лицо, которое будет подписывать документы о приемке работ (чаще всего это сам председатель правления, но может быть и кто-то из собственников, имеющий представление о стройке, или даже привлеченная для технадзора организация).

Кстати, словосочетание «предельная стоимость» очень ча-

> «С 2021 года спецсчета могут забыть, что есть ГУ ЖА или администрация района».

сто вводит в заблуждение. Допустим, по утвержденным для некого типа домов расценкам предельная стоимость ремонта фасада – 70 млн, а по факту для конкретного дома работы обошлись в 30 или 40 млн, и начинаются упреки: кто украл остальные миллионы. По факту предельная стоимость определяется на основании смет подрядчиков. По опыту НП «Модернизация МКД» рекомендует добавлять к средней стоимости, полученной в смете от подрядчиков, 20%, так как цены на материалы в рамках сезона могут скакать от 10 до 50%. Если деньги не используются, то остаются в доме.

Еще один плюс – возможность корректировки сроков проведения работ для домов со спецсчетами. Раньше, когда было субсидирование, для перемещения вида работ по программе нужно было основание в виде технического заключения, нескольких этапов проверки, то есть механизм приближения сроков был такой же, как для «котловых» домов (согласитесь, чтобы приблизить дом в программе, а потом еще выделить деньги, нужны основания, иначе можно расценить как действия с коррупционной составляющей). Так вот, ***сейчас, когда деньги из бюджета для спецсчетов не выделяются и у них хватает своих денег, сложной процедуры для приближения сроков не требуется, достаточно принять решение общим собранием***.

Такие примеры есть, спецсчета делают нужный им ремонт и присылают уведомления в администрацию района, Жилищный комитет (для актуализации региональной программы) и жилищную инспекцию (для отчета о потраченных средствах).

Жилинспекция порой, получая уведомления, остается недовольна и требует вернуть незаконно истраченные средства на спецсчет (кстати, возврат происходит из новых поступлений, то есть фактически получается этакое самокредитование). Почему незаконно? Конкретный пример: со средств спецсчета отремонтировали треть фасада. Председатель объясняет: нет сейчас денег отремонтировать весь фасад, а ждать тоже возможности нет, решили делать поэтапно. Конечно, в официальных бумагах такой подход найдет осуждение, если это капитальный ремонт, то положено делать фасад целиком, но ведь зачастую работы настолько объемные, что чисто физически не уложиться в один сезон, особенно, если погода неблагоприятная. В таком случае хорошо бы решением общего собрания прописать капремонт всей системы, разбитый на несколько лет.

Что же касается порядка списания денежных средств, то все просто: в банк, где размещен специальный счет, достаточно предоставить протокол общего собрания, договор с подрядной организацией и акт выполненных работ. Не нужно никаких справок о нахождении вида работ в краткосрочном плане и т. п.

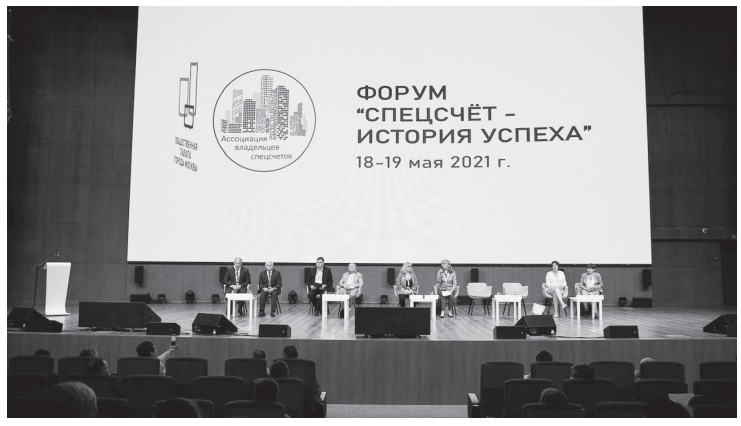
Что мешает потратить деньги?

Препятствием для использования спецсчета, если он аккумулируется исходя из минимального взноса, может стать только несоответствующий перечню вид работ. Да и тут есть поле для дискуссии. Например, газовые котельные, входящие в состав общего имущества. Их ремонт из средств фондов капремонта не предусмотрен ни федеральными нормами, ни региональными, однако разговоры о необходимости включения газовых котельных в перечень видов работ по капремонту ведутся. Владимир Шаталов уверен, что все расширения и дополнения должны сразу влиять на объем финансирования, ведь программа не резиновая, то есть нужно для домов с этими котельными так дифференцировать взнос, чтобы именно они оплачивали капитальный ремонт этой системы. Однако стоит он не один миллион рублей, получается, размер взноса будет очень большим – домов-то таких мало. Поэтому, отмечает Шаталов, этим домам лучше открывать спецсчета и устанавливать свой размер взноса, выше минимального, чтобы накапливать средства на замену или ремонт котла. «Я считаю, что черпать деньги из городского котла на ремонт газовых котельных, которые сделаны лет десять назад, просто нечестно», – говорит он.

Или еще один пример: розлива поменяны, стояки нет (или наоборот), работы дорогостоящие, за счет текущего ремонта не хватает средств поменять, а на спецсчете деньги есть. Вот и как тут быть: не менять же новые трубы только для того, чтобы соблюсти «полную замену», это маразм. «Мне кажется, нужно быть лояльнее с теми, кто выбрал самостоятельный путь», – высказал свое мнение Шаталов. Представители жилищных агентств посетовали на безграмотность председателей и предложили проводить обучения для них в Жилищном комитете. Вы получаете зарплаты, за вами люди, целый дом, сходите, обучитесь! Нельзя тратить деньги капитального ремонта на удовлетворение сиюминутных потребностей. «Спецсчетам разумней расходовать деньги сейчас», – считает Шаталов, напоминая, что в «котле» деньги не просто лежат, а работают, чего нет у спецсчетов, и учитывая инфляцию, не очень разумно просто год за годом пополнять кубышку.

Жизненные примеры

Вопрос от одного из домов: спецсчет, фасад на 2033 год, лифты на 2027. Фасад в критическом состоянии, надо срочно что-то делать, председатель ТСЖ хочет провести собрание и сделать фасад в этом году. Сотрудник ГУ ЖА спрашивает: «А вы потом успеете к 2027 году накопить на лифты?» Очевидно, что нет. Жилищное агентство настаивает на приведении фасада в порядок из средств текущего ремонта. Если средства текущего ремонта позволяют, это было бы оптимально, считает Владимир Шаталов. Но в рамках круглого стола прозвучал и другой вариант: собственники принимают решение и проводят ремонт



В мае при поддержке столичного департамента капремонта в Москве прошла масштабная конференция, посвященная использованию специальных счетов. Материалы конференции ищите в прошлом номере газеты, а видеозапись можно посмотреть по ссылке: youtu.be/zZuH4ED2uQw.

«Сейчас, когда деньги из бюджета для спецсчетов не выделяются и у них хватает своих денег, сложной процедуры для приближения сроков не требуется, достаточно принять решение общим собранием».

НП «Модернизация МКД»

(сайт модернизациямкд.рф)

осуществляет юридическое сопровождение договоров капремонта по спецсчетам, перехода из «котла» на спецсчет по России.

Имеем практический опыт со 100% положительным результатом.

Опишите вашу задачу и что уже сделано на пути к решению. Высылайте эл. письмом на адрес npmkd@mail.ru.

Окажем консультацию ***без платы***.

фасада со спецсчета сейчас, а к 2027 году, если не будет хватать средств, можно и в «котел» перейти, если к тому времени система финансирования капремонта снова не изменится. Кроме того, к 2027 году могут получить развитие программы кредитования, рассрочки и факторинга. Вывод: нужно принимать решение самостоятельно, выслушав все позиции и уяснив интерес каждой из сторон.

– Изначально все это и задумывалось для самостоятельности, собственники должны осознавать, что они содержат свое имущество, – рассуждает Владимир Шаталов. – А у нас что жители советских домов, что домов современной постройки подчас одинаково полагают, что им все должны. Но, поймите, сейчас, при отсутствии субсидий, капитальный ремонт делается за счет соседей, поэтому браваду «вы нам должны» следует адресовать соседям, а не чиновникам. Прежде чем заявлять претензии о том, кто кому должен, посмотрите, а сколько, собственно, вы собрали взносов, для чего их достаточно.

Главнейшая причина отставания от сроков исполнения региональной программы – именно в слишком низком размере минимального взноса на капремонт, установленного на старте реформы. Именно из-за малого объема средств, уверен Шаталов, сегодня, в 2021 году, завершаются объекты еще из периода 2015-2017 годов. На ошибку городского правительства в части установления изначально низкого размера взноса указывал Минстрой. По этой же причине у некоторых спецсчетов не хватает средств на выполнение работ. Но в 2014 году дискуссия о размере взноса была решена в сторону «политического решения».

Сейчас на повестке дня другие споры – о комплексном подходе к выполнению работ. Одна группа экспертов считает необходимым делать за раз максимум работ в доме, чтобы выводить уровень жизни собственников на качественно иной уровень, другие специалисты, к ним относится и Владимир Шаталов, уверены, что лучше, напротив, постараться зайти в максимальное число домов, выполнив хотя бы по одному виду работ, чтобы у собственников сформировалось устойчивое доверие к системе капитального ремонта, это помимо прочего позволит рассчитывать на высокую собираемость.

Вернемся к примерам. На вопрос о возможности установки узла учета тепловой энергии за счет капремонта Владимир Петрович ответил отрицательно, причем ставить узлы учета за счет средств капремонта нельзя ни как отдельный вид работ, ни в рамках капремонта системы теплоснабжения. Но если узел учета тепловой энергии в доме уже был установлен, то при капремонте теплоснабжения его менять можно (этот принцип работает не только в теплоснабжении, но и в других видах работ: отремонтировать или поменять можно только то, что в доме уже было).

Что касается установки систем погодного регулирования, то в рамках капремонта системы теплоснабжения она уже предусмотрена, кроме того, заведена как вид работ установка узлов управления водой, газом и т. д. – это прописывалось для домов «на сцепке», чтобы была возможность за счет средств капремонта, когда теплоснабжающие организации проведут расцепку, ставить эти узлы управления на домах, где не было собственных элеваторов и т. д. В рассмотрении сейчас находится проект закона о порядке внесения домов в региональную программу по этому виду работ в разрезе именно установки узлов погодного регулирования систем теплоснабжения. Если закон будет принят, возможность устанавливать узлы погодного регулирования как самостоятельный вид работ появится в следующем году.

Подготовила
Вера Ворошилова

Ссылку на видеозапись круглого стола «Использование специального счета для капитального ремонта» с участием ГУ ЖА районов и начальника управления капитального ремонта Жилищного комитета Владимира Шаталова можно запросить в редакции по электронной почте: konserg-media@yandex.ru.

Рассказали про новые квитанции

В мае жители города получили единый платежный документ на оплату капитального ремонта в новом формате. Взнос за капремонт теперь указывается вместе с суммой за электроэнергию.

Как показал анализ обращений, многие задаются вопросом, почему сменился формат квитанций и не приходят ли новые квитанции от мошенников? Генеральный директор Фонда капитального ремонта **Петр Погребняк** и заместитель генерального директора по работе с клиентами АО «ЕИРЦ Петроэлектросбыт» **Анна Ситникова** в рамках брифинга, состоявшегося 17 июня в Жилищном комитете, подчеркнули, что разосланные квитанции от «ЕИРЦ Петроэлектросбыт» являются действующими и подлежат оплате. Смена формата произошла в связи с тем, что в соответствии с предписаниями контролирующих органов в апреле 2021 года состоялся конкурс на оказание услуг по печати платежных документов за капремонт. Победителем конкурса признан АО «Единый информационно-расчетный центр Петроэлектросбыт» (ЕИРЦ), с которым фонд заключил договор на печать и доставку квитанций для всех горожан.

– В июне 2021 года жители Санкт-Петербурга получили обновленный единый платежный документ. Необходимо отметить важное изменение – появление номера единого лицевого счета, который теперь отражается на месте прежнего абонентского номера. Теперь данный номер является основным идентификатором при расчетах за коммунальные услуги по нашей квитанции, – сообщила Анна Ситникова.

Также на брифинге были перечислены способы оплаты взноса за капремонт без комиссии и отмечено, что жители могут не переживать по поводу возможных переплат. Даже если собственник по какой-то причине заплатит сумму больше начисленной, эти средства пойдут на его лицевой счет и будут учтены при последующих начислениях.

Многих собственников волнует вопрос имеющихся льгот на оплату взноса. «Появление новых квитанций никак не повлияло на прежнюю схему работы со льготной категорией граждан», – сказал Петр Погребняк.

Для проверки правильности начислений по задолженности за капремонт собственники могут обратиться в Фонд капитального ремонта. Для этого выстроена система работы с обращениями горожан – организованы дополнительные каналы связи с Фондом капитального ремонта. «Горячие линии» работают по многоканальным телефонам: 8 (812) 703-57-30, 8 (812) 703-57-01.

– На многие вопросы жители могут найти ответ на сайте фонда и в личном кабинете собственника. Процедура регистрации в личном кабинете значительно упрощена. В настоящее время зарегистрировано 150 тысяч личных кабинетов с лицевыми счетами, – отметил Петр Погребняк.

Напомним, что сумма взноса за капитальный ремонт зависит только от площади жилого помещения и не связана с количеством проживающих граждан или показаниями счетчика.

По начислениям оплаты иных коммунальных услуг в квитанции (например, электроэнергии) нужно обращаться в «ЕИРЦ Петроэлектросбыт».

Информация Жилищного комитета Санкт-Петербурга

«Не будьте попугаями!»

Галина Поставнева, председатель ЖСК 230, как и ее коллеги, получила из ГУ ЖА письмо о необходимости разместить на информационных досках многоквартирного дома объявление о новом формате квитанций за электроэнергию и капитальный ремонт.

Фото: irecommend.ru

Как вы помните, дома, находящиеся в «котле», в мае вдруг получили совмещенные квитанции, это вызвало многочисленные вопросы жителей и, конечно, недовольство: мало того, что квитанция теперь объединяет свет и капремонт, так еще и многим были выставлены явно неадекватные суммы.

К письму прилагался макет объявления для распечатки. У составителя объявления, очевидно, была задача уместить на одной странице максимум букв, поэтому объявление набрано мелким плотным шрифтом, к тому же оно прикреплено в нередактируемом формате – в отсканированном виде. Представляете такое объявление на стендах?

Кто-то не стал заморачиваться, нажал «Печать», расклеил по доскам: никто не прочитает, да и ладно, главное – выполнить поручение. Кто-то перефразировал текст, набрал аналогичное сообщение, убрав все лишнее, и вывесил авторскую редакцию.

А Галина Григорьевна кроме того задалась вопросом: почему вообще председатель ТСЖ-ЖСК должен вешать эти объявления? Если они нужны Фонду капремонта – пусть отправит курьеров с фирменными объявлениями или пусть договорится с Петроэлектросбытом и прямо на квитанции даст разъяснения или вложит отдельный листок с пояснениями в запечатываемый счет. Если же это надо ГУ ЖА, то пусть пойдут по домам развесят. При чем тут председатель правления?

– Стыдно присылать такой образец, где все смазано и ничего не видно, – написала Галина Поставнева в ответ на указание ГУ ЖА. – Успевайте на этой земле делать добрые дела, а не будьте попугаями!

С Галиной Григорьевной мы полностью согласны. Сложно сказать, через какое количество чиновников прошло это письмо, прежде чем оказалось на электронной почте ЖСК, но ни один не задумался, что это неуважение к людям – рассылать такие объявления, или задумался, но не сделал и шага, чтобы ситуацию изменить. А ведь это совсем не сложно и не нужно тратить бюджетные миллионы.

Вера Ворошилова

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ТАРИФАМ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Садовая ул., д.14/52, лит.А, Санкт-Петербург, 191023, тел. (812) 576-2150, факс (812) 576-2160
E-mail: rek@gov.spb.ru http://www.gov.spb.ru

Комитет по тарифам СПб
№ 01-13-488/21-0-0
от 01.06.2021

Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2021

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО

В соответствии с частью 3 статьи 156 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), статьей 1 Федерального закона от 03.08.2018 № 303-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации о налогах и сборах», Законом Санкт-Петербурга от 08.11.2006 № 553-87 «Об упорядочении государственного регулирования тарифов (цен)», постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 13.09.2005 № 1346 «О Комитете по тарифам Санкт-Петербурга» и распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2020 № 250-р (ред. от 22.03.2021) «Об установлении размера платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга на 2021 год» (далее – распоряжение № 250-р) с 01.07.2021 изменяется размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга.

Установленный на территории Санкт-Петербурга размер платы за содержание жилого помещения применяется для нанимателей жилых помещений по договорам социального найма государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга, по договорам найма жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга коммерческого использования, по договорам найма специализированного жилого помещения государственного жилищного фонда Санкт-Петербурга (далее – наниматели), а также для собственников помещений в многоквартирном доме, если на их общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения.

Согласно положениям ЖК РФ, плата за содержание жилого помещения включает в себя в том числе плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме, а также за отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме. Капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме проводится за счет собственников жилищного фонда.

Приведенная в настоящем информационном письме примерная структура расходов в составе платы за содержание жилого помещения не может быть одинаковой для каждого многоквартирного дома.

Размер платы за содержание жилого помещения должен соответствовать степени благоустройства многоквартирного дома. В случае отсутствия какой-либо степени благоустройства или вида оборудования (например, при отсутствии в многоквартирном доме мусоропровода или внутридомовых инженерных систем газоснабжения) размер платы за содержание общего имущества должен быть уменьшен на соответствующую величину.

Размер платы за содержание жилого помещения рассчитан исходя из равномерной оплаты услуг по содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в течение 12 месяцев в году.

Размер платы за содержание жилого помещения (с учетом платы за управление многоквартирным домом), установленный распоряжением № 250-р, можно дифференцировать в зависимости от наличия/отсутствия в многоквартирном доме степеней благоустройства следующим образом (Таблица 1):

Таблица 1

Дифференциация размера платы за содержание жилого помещения

№ п/п	Степень благоустройства многоквартирного дома (МКД)			Единицы измерения	Размер платы с 01.07.2021
1	2	3	4	5	6
1.	МКД, оборудованные внутридомовым газовым оборудованием**	оборудованные лифтами*	с мусоропроводом	Руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения	35,09
			без мусоропровода		33,35
		без лифтов	с мусоропроводом		31,59
			без мусоропровода		29,85
2.	МКД, не оборудованные внутридомовым газовым оборудованием	оборудованные лифтами*	с мусоропроводом		33,92
			без мусоропровода		32,18
		без лифтов	с мусоропроводом		30,42
			без мусоропровода		28,68

** В размере платы учтена плата за содержание и ремонт лифтов для 9-этажного многоквартирного дома с 1 лифтом грузоподъемностью до 500 кг, скоростью движения до 1 м/с и распашными дверями в размере 3,18 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.*

*** В размере платы учтена плата за электрическую энергию, потребляемую в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, не оборудованном стационарной электрической плитой.*

При этом организации, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами (далее – управляющие организации), могут определять направления использования платы за содержание жилого помещения в соответствии с техническим состоянием многоквартирных домов, наличием механического, электрического, санитарно-технического или иного оборудования, находящегося в многоквартирном доме, с учетом степени его изношенности в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее – Правила), минимальным перечнем услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме (далее – минимальный перечень), и Правилами оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290.

Размер платы за содержание жилого помещения учитывает необходимость повышения безопасности работы инженерных систем газоснабжения, предотвращения возникновения аварийных ситуаций и обеспечения бесперебойности поставки газа населению при условии организованного исполнителем коммунальных услуг аварийно-диспетчерского обслуживания потребителей, а также надлежащего технического обслуживания и ремонта внутридомового газового оборудования, которые должны осуществляться специализированной организацией по соответствующим договорам, заключенным в отношении внутридомового газового оборудования.

Кроме того, размер платы за содержание жилого помещения содержит расходы на обслуживание общедомовых приборов учета электрической и тепловой энергии, холодной и горячей воды, предусматривающие надлежащую эксплуатацию приборов учета, осмотры, техническое обслуживание, поверку приборов учета и т. д. Оплата по данной статье взимается при наличии соответствующих приборов учета в составе общего имущества многоквартирного дома.

Плата за содержание жилого помещения включает в себя следующие составляющие:

1. Управление многоквартирным домом – 3,88 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в соответствии со статьей 154 ЖК РФ).

В плате за услуги, работы по управлению многоквартирным домом учтены административно-хозяйственные расходы на управление многоквартирным домом, включающие в себя оплату труда, отчисления в фонды обязательного социального страхования, канцелярские расходы, приобретение бланков и технической литературы, услуги связи, содержание помещений, сопровождение программ, содержание оргтехники, ремонт помещений, аренду, расходы на служебные разъезды, оплату аудиторских и консультационных услуг, охрану, затраты на услуги, связанные с осуществлением соответствующими организациями расчетов за оказанные гражданам жилищные услуги (ведение базы данных потребителей, печать и доставка потребителям платежных документов, осуществление приема платы организациями почтовой связи, кредитными и иными организациями, взыскание просроченной задолженности), услуги вычислительных центров, страхование общедомового имущества, а также другие затраты.

2. Содержание общего имущества в многоквартирных домах – 13,66 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в соответствии с пунктом 11 Правил), в том числе:

2.1. Обеспечение соблюдения характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома; безопасности жизни и здоровья граждан; доступности пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения; постоянной готовности инженерных коммуникаций и другого оборудования, входящего в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг гражданам, проживающим в многоквартирном доме; осмотр общего имущества, обеспечение установленных законодательством Российской Федерации температуры и влажности в помещениях общего пользования – 5,19 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, содержит следующие составляющие:

2.1.1. Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, обеспечение работоспособности конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности помещений многоквартирного дома для инвалидов и иных маломобильных групп населения, – 0,56 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Технические осмотры конструкций и оборудования многоквартирного дома, относящихся к общедомовому имуществу, включают в себя в том числе работы по проведению инструментальных экспертных обследований фасадов и конструктивных элементов зданий при превышении ими срока минимальной эффективной эксплуатации, определенного в соответствии с ВСН 58-88(р), утвержденными приказом Госкомархитектуры от 23.11.1988 № 312.

2.1.2. Работы и услуги по договорам со специализированными организациями (трубочистные работы, замер сопротивления изоляции проводов, обслуживание объединенных диспетчерских систем, поверка манометров и др. работы), работы по диагностике внутридомового газового оборудования — 0,63 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, в том числе работы по эксплуатации систем автоматизированного регулирования теплопотребления — 0,20 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

При этом расходы на техническое обслуживание объединенных диспетчерских систем (ОДС) определены исходя из расценок согласно Таблице 2.

Таблица 2

Расценки на техническое обслуживание ОДС с проводной (беспроводной) связью

№ п/п	Наименование	Единицы измерения	Расценка с 01.07.2021 (с учетом НДС), руб.
1	2	3	4
1.	Техническое обслуживание ОДС с проводной (беспроводной) связью	Сигнал/месяц	195,53

Плата за работы по диагностике внутридомового газового оборудования включена в состав платы во исполнение требований Правил пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 14.05.2013 № 410, в размере 0,20 руб./кв. м. При этом в многоквартирных домах, в которых отсутствует внутридомовое газовое оборудование, управляющая организация сможет перераспределить составляющую платы за работы по диагностике данного оборудования на другие виды работ, указанные в п. 2.1 настоящего информационного письма.

2.1.3. Услуги аварийного обслуживания, по обследованию аварийных квартир – 2,06 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (включая затраты на материалы). При заключении договоров на аварийное обслуживание возможна оплата разового выезда аварийной бригады.

2.1.4. Работы по подготовке домов к сезонной эксплуатации – 1,59 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.5. Услуги по дератизации и дезинсекции – 0,08 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.1.6. Услуги по помывке фасадов – 0,27 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.2. Очистка кровли от наледи и снега – 0,69 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Работы по очистке кровли от наледи включают в себя:

– удаление сосулек по периметру кровли;

– очистку кровли от снега;

– уборку и вывоз снега.

Мягкие кровли от снега не очищают, за исключением желобов и свесов на скатных рулонных кровлях с наружным водостоком, снежных навесов на всех видах кровель, снежных навесов и наледи с балконов и козырьков.

Данная составляющая размера платы может быть перераспределена на другие виды работ (услуг), стоимость которых входит в состав платы, указанной в п. 2.1 настоящего информационного письма.

2.3. Уборка лестничных клеток – 2,20 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

2.4. Услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) – 5,58 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц, в том числе:

2.4.1. Сбор и транспортирование ТКО – 2,98 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Составляющая размера платы за сбор и транспортирование ТКО для населения рассчитана с учетом показателей Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, разработанного Минэкономразвития России, и составляет 435,67 руб./куб. м.

2.4.2. Захоронение (обработка, обезвреживание) ТКО – 2,60 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Составляющая размера платы за захоронение (обработку, обезвреживание) ТКО рассчитана исходя из тарифов организаций, осуществляющих соответствующие виды деятельности, с учетом тарифов на захоронение на полигонах Ленинградской области, что составляет 380,12 руб./куб. м.

Суммарная величина расходов на услугу по обращению с ТКО составляет 815,79 руб./куб. м.

В соответствии с положениями Федерального закона от 25.12.2018 № 483-ФЗ «О внесении изменений в статью 29.1 Федерального закона «Об отходах производства и потребления» субъекты Российской Федерации – города федерального значения, в том числе Санкт-Петербург, вправе не применять до 01.01.2022 положения Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления», связанные с деятельностью регионального оператора по обращению с ТКО. В связи с этим Правительством Санкт-Петербурга продлен ранее действующий мораторий на деятельность регионального оператора по обращению с ТКО на территории Санкт-Петербурга.

Таким образом, плата за коммунальную услугу по обращению с ТКО до даты начала функционирования регионального оператора по обращению с ТКО будет взиматься в составе платы за содержание жилого помещения.

3. Текущий ремонт общего имущества в многоквартирных домах – 6,33 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в соответствии с подпунктом «з» пункта 11 Правил).

В соответствии с пунктом 18 Правил текущий ремонт общего имущества проводится для предупреждения преждевременного износа и поддержания эксплуатационных показателей и работоспособности, устранения повреждений и неисправностей общего имущества или его отдельных элементов (без замены ограждающих несущих конструкций, лифтов). Согласно пункту 19 Правил, в состав работ по текущему ремонту общего имущества не входят работы по текущему ремонту дверей в жилое или нежилое помещение, не являющееся помещением общего пользования, дверей и окон, расположенных внутри жилого или нежилого помещения.

В состав работ по текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме включены работы, предусмотренные ГОСТ Р 55964-2014 «Лифты. Общие требования безопасности при эксплуатации», но не учтенные при расчете размера платы за содержание и текущий ремонт лифтов согласно пункту 11 настоящего информационного письма, для лифтов, отработавших срок службы менее 25 лет.

4. Уборка и санитарно-гигиеническая очистка земельного участка, входящего в состав общего имущества, содержание и уход за элементами озеленения, находящимися на земельном участке, входящем в состав общего имущества, а также иными объектами, расположенными на земельном участке и предназначенными для обслуживания, эксплуатации и благоустройства этого многоквартирного дома, – 2,10 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в соответствии с подпунктом «г» пункта 11 Правил).

5. Очистка мусоропровода – 1,74 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц. В соответствии с пунктом 2 Правил в состав общего имущества включается механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в многоквартирном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного жилого и (или) нежилого помещения (квартиры).

6. Содержание и ремонт автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирных домов – 0,34 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

В соответствии с пунктом 7 Правил в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая в том числе из автоматически запирающихся устройств дверей подъездов многоквартирного дома.

7. Содержание и ремонт систем автоматизированной противопожарной защиты – 0,40 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц. В соответствии с пунктом 11 Правил, а также пунктом 7 Правил в состав общего имущества включается внутридомовая система электроснабжения, состоящая в том числе из электрических установок систем дымоудаления, систем автоматической пожарной сигнализации внутреннего противопожарного водопровода.

8. Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения – 0,98 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в домах, оборудованных системами газоснабжения). В соответствии с пунктом 5 Правил в состав общего имущества включается внутридомовая система газоснабжения (Таблица 3).

Таблица 3

Основные составляющие размера платы «Содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения»

№ п/п	Показатель	Единицы измерения	Размер платы с 01.07.2021
1	2	3	4
1.	Работы по аварийному обслуживанию	Руб. в месяц за 1 кв. м общей площади жилого помещения	0,23
2.	Работы по техническому обслуживанию и ремонту		0,75

Размер платы за содержание и текущий ремонт внутридомовых инженерных систем газоснабжения рассчитан в соответствии с приказом ФСТ России от 27.12.2013 № 269-э/8 «Об утверждении Методических рекомендаций о правилах расчета стоимости технического обслуживания и ремонта внутридомового и внутриквартирного газового оборудования».

Техническое обслуживание внутридомовых инженерных систем газоснабжения, включая аварийное обслуживание (служба 04), осуществляется по договорам со специализированными организациями.

9. Эксплуатация коллективных (общедомовых) приборов учета используемых энергетических ресурсов – 0,67 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц (в соответствии с пунктом 11 Правил), в том числе:

– электрической энергии – 0,07 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– тепловой энергии и горячего водоснабжения – 0,54 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– холодного водоснабжения – 0,06 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Расчет произведен на основе фактических затрат организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, на эксплуатацию соответствующих приборов учета. Плата за эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета взимается при наличии соответствующих приборов учета в составе общего имущества многоквартирного дома.

В рамках технического обслуживания и эксплуатации коллективных (общедомовых) приборов электрической энергии осуществляются работы по поверке и замене неисправного либо не прошедшего поверку прибора учета.

В перечень работ и мероприятий по эксплуатации и обслуживанию общедомовых узлов учета тепловой энергии (горячей воды), холодной воды, осуществляемых сервисными организациями, согласно заключенным договорам и положениям Правил, входят:

– снятие и анализ показаний приборов учета;

– контроль технического состояния работоспособности оборудования (профосмотр);

– проверка работоспособности и наладка оборудования на месте эксплуатации;

– текущий ремонт: замена прокладок, замена крепежа, чистка расходомеров в случае выявления некорректных показаний, замена неисправных элементов узла: запорной арматуры, тройников, фильтров, патрубков обвязки счетчиков и др.;

– планово-профилактические работы: демонтаж, монтаж, чистка (промывка) расходомеров (водосчетчиков), калибровка средств измерения, наладка оборудования, устранение протечек, набивка сальников и ревизия запорной арматуры, антикоррозийная подкраска элементов узла, очистка фильтрующих устройств;

– для узлов учета тепловой энергии – подготовка к отопительному сезону: осмотр, промывка и чистка расходомеров, проверка исправности оборудования, предъявление представителю теплоснабжающей организации узла учета тепловой энергии для оформления Акта допуска в эксплуатацию.

Периодичность проведения отдельных видов работ по эксплуатации и обслуживанию коммерческих узлов учета определяется техническими (паспортными) характеристиками установленного оборудования.

Кроме того, при обслуживании коллективных (общедомовых) приборов учета сервисные организации должны руководствоваться нормативными документами, основные из которых:

– постановление Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя» (вместе с Правилами коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя);

– постановление Правительства Российской Федерации от 04.09.2013 № 776 «Об утверждении Правил организации коммерческого учета воды, сточных вод».

10. Содержание и текущий ремонт систем экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций – 0,07 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц. Статья введена во исполнение Указа Президента Российской Федерации от 13.11.2012 № 1522 «О создании комплексной системы экстренного оповещения населения об угрозе возникновения или о возникновении чрезвычайных ситуаций». Плата взимается при наличии указанных систем экстренного оповещения в составе общего имущества многоквартирного дома.

11. Размер платы за содержание и текущий ремонт лифтов (в соответствии с пунктом 7 Правил) определяется в соответствии с приложением к таблице «Размер платы за содержание жилого помещения на территории Санкт-Петербурга с 01.07.2021» распоряжения № 250-р и включает расходы на проведение ежегодного технического освидетельствования лифтов в размере 296,71 руб. в месяц.

Базовая стоимость установлена для двухэтажных домов и дифференцирована с учетом технических характеристик лифтового оборудования в многоквартирном доме (тип, скорость движения и грузоподъемность лифта). Работы по техническому обслуживанию и текущему ремонту лифтов учтены в базовой стоимости в соответствии с положениями приказа Госстроя Российской Федерации от 11.07.1997 № 17-43 «Об утверждении норм времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов» (далее – Приказ № 17-43). Базовая стоимость включает в себя расходы на проведение осмотров, аварийное и техническое обслуживание лифтов, текущий ремонт, а также ежегодное техническое освидетельствование.

Базовая стоимость не включает расходы на страхование лифта.

Базовая стоимость является минимальной и не может быть изменена в сторону уменьшения при заключении дого-

на техническое обслуживание и ремонт, техническое освидетельствование лифтов со специализированными организациями исключительно при выполнении и соблюдении периодичности выполнения всех видов работ согласно приложению к настоящему письму.

Полный состав работ по техническому обслуживанию пассажирских и грузопассажирских лифтов содержится в главе 1 раздела 2 пункта 8 Норм времени и расценок на ремонт, модернизацию и техническое обслуживание лифтов, утвержденных Приказом № 17-43.

В случае если заводом-изготовителем лифтового оборудования не предусмотрены те или иные виды работ, указанные в приложении к настоящему письму, а также изменена периодичность выполнения работ, то базовая стоимость технического обслуживания и текущего ремонта лифтов может быть изменена в сторону уменьшения.

В соответствии с положениями распоряжения № 250-р плата за содержание и текущий ремонт лифтов для граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов, для граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом, а также для граждан, проживающих в жилых помещениях ниже первого посадочного этажа, не взимается до 30.06.2022.

12. Коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме (в соответствии с пунктом 11 Правил):

1) холодная вода – 0,21 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

2) горячая вода – 0,45 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

3) электрическая энергия:

– в многоквартирных домах, не оборудованных стационарными электрическими плитами, оборудованных лифтами, – 0,75 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– в многоквартирных домах, не оборудованных стационарными электрическими плитами, не оборудованных лифтами, – 0,43 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– в многоквартирных домах, оборудованных стационарными электрическими плитами, – 0,56 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

4) отведение сточных вод:

– отведение холодной воды – 0,21 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц;

– отведение горячей воды – 0,12 руб./кв. м общей площади жилого помещения в месяц.

Плата за коммунальные ресурсы, потребляемые в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, а также отведение сточных вод в целях содержания общего имущества в таком доме взимается при условии, что конструктивные особенности многоквартирного дома предусматривают возможность такого потребления, водоотведения.

Размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме сформирован с учетом расходов на приобретение холодной, горячей воды, электрической энергии, потребляемых при выполнении Минимального перечня, определенных исходя из нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных распоряжением Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 26.05.2017 № 50-р «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Санкт-Петербурга», и тарифов на коммунальные ресурсы на II полугодие 2021 года, утвержденных в установленном порядке.

Согласно части 2 статьи 156 ЖК РФ, размер платы за содержание жилого помещения для нанимателей а также для собственников помещений в многоквартирном доме, если на их общем собрании не принято решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, определяется исходя из занимаемой общей площади (в отдельных комнатах в общежитиях – исходя из площади этих комнат) жилого помещения.

Для собственников жилых помещений в многоквартирных домах порядок определения размера платы за содержание жилого помещения регламентируется частями 7 и 8 статьи 156 ЖК РФ, согласно которому управляющим организациям, жилищным кооперативам, жилищностроительным кооперативам, товариществам собственников жилья для решения вопросов, связанных с формированием платы за содержание жилого помещения (в том числе платы за управление многоквартирным домом) и ее наполнением, следует исходить из решений, принятых собственниками в соответствии с действующим законодательством.

При оказании услуг и выполнении работ ненадлежащего качества и (или) с перерывами размер платы за содержание жилого помещения должен быть снижен в порядке, установленном Правилами.

В целях социальной защиты граждан, имеющих право на меры социальной поддержки, и граждан, относящихся к категории малообеспеченных, в бюджете Санкт-Петербурга предусмотрен полный объем финансовых средств на предоставление соответствующих субсидий и мер социальной поддержки.

Размер платы за содержание жилого помещения включает налог на добавленную стоимость.

Комитет по тарифам Санкт-Петербурга сообщает, что информационное письмо Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 20.02.2021 № 01-13-141/21-0-0 не подлежит применению с 01.07.2021.

Председатель Комитета **Д.В.Коптин**

По подсчетам Комитета по тарифам Санкт-Петербурга, с 1 июля 2021 года коммунальные тарифы вырастут в среднем на 3,3%, а жилищные – не более чем на 3,5%.

Лифт и «лицо» в многоквартирном доме

И Закон № 225-ФЗ, и Правила № 743 в отношении лифтов в зданиях многоквартирных домов не определяют никого в качестве «владельца» опасного объекта, но признают и считают «страхователем» «ответственного» опасного объекта «лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ», в том числе к «лицу» отнесена и специализированная организация. Вместе с Верой Кутузовой (опыт более 20 лет в правлении ЖСК) мы продолжаем разбираться с тем, кого законодатель считает владельцем такого опасного объекта, как лифт в многоквартирном доме.

(Продолжение. Начало в № 3 от 1 марта 2021 года.)

В соответствии с ЖК РФ 2005 года управление многоквартирным домом (общим имуществом) осуществляют собственники помещений в таком многоквартирном доме (МКД), принимая решения по вопросам управления на своем общем собрании, осуществляя тем самым управление МКД (п. 1 ст. 44 ЖК РФ). В многоквартирных домах, где выбран способ управления ТСЖ, ЖСК, решающий голос по некоторым вопросам имеет собрание членов из числа собственников помещений (ст. 116, 145 ЖК РФ) той или иной организационно-правовой формы юридического лица. При непосредственном управлении – это совет многоквартирного дома (ст. 161.1 ЖК РФ), выбираемый собственниками помещений дома.

Правление ТСЖ, ЖСК – второй управленческий эшелон представителей собственников общего имущества из состава членов объединения после общего собрания. Правление (ст. 118, 147 ЖК РФ) выносит решения по обширному перечню вопросов, которые имеют связь с оперативным управлением деятельностью организации внутри организации.

Правление исполняет волю членов ТСЖ, ЖСК как юридического лица, которая выражена в решениях, принятых общим собранием, в ходе реализации текущих дел (управление жилым домом, заключение сделок и т. п.), то есть данная структура призвана обеспечить исполнение подобных решений.

Из состава правления выбирается председатель правления, обеспечивающий выполнение решений правления, но имеющий право давать указания и распоряжения всем должностным лицам организации, в жилищном кооперативе «единоличный исполнительный орган» (ст. 119, 149 ЖК РФ). Председатель правления выполняет функции управления, которые являются организационно-правовыми и административно-хозяйственными (постановление Пленума Верховного суда РФ № 19 от 16.10.2009 «О судебной практике по делам о злоупотреблении должностными полномочиями и о превышении должностных полномочий», п. 11).

Таким образом, «лицо» в многоквартирном доме, о котором говорят Закон № 225-ФЗ и Правила № 743, в этих правовых актах не конкретизировано, то есть не указано, юридическое это лицо или должностное, или это собственники помещений согласно ЖК РФ, так как основополагающим в этом Кодексе в решении вопросов управления общим имуществом собственников помещений в здании тип/назначение многоквартирный дом является право собственности в его триединстве – владение, пользование, распоряжение – как на личное имущество в виде основных помещений здания многоквартирного дома (квартиры), так и на следующим за этим правом право на долю в общем имуществе сособственников такого имущества.

К тому же ТСЖ, ЖСК – это не управляющие компании, это способ управления многоквартирным домом – общим имуществом (п. 2 ст. 161 ЖК РФ), и у них отсутствуют собственные средства (п. 4 ст. 151 ЖК РФ) для страхования в качестве страхователя «за свой счет» гражданской ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного объекта, при том, что эксплуатацию, в том числе техническое обслуживание и ремонт, в понятии целей Закона № 225-ФЗ и Правил № 743 при наличии опасного объекта в здании многоквартирного дома ни ТСЖ, ни ЖСК не осуществляют (п. 8 Правил № 290).

Справка
Правила № 290 (в ред. от 27.03.2018, извлечение)

8. Выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями.

Управляющая организация (УО), выполняя аналогичные функции управления на коммерческой основе, также не является эксплуатантом лифта как опасного объекта.

Управляющая организация, ТСЖ, ЖСК контролируют процесс получения собственниками помещений МКД всего комплекса услуг, именно поэтому сами не вправе предоставлять собственникам помещений МКД какие-либо услуги, кроме услуг управления.

Функция управления, выполняемая ТСЖ, ЖСК, УО, – самостоятельная работа, которая не может выполняться одновременно с другими важными функциями – техническим обслуживанием, ремонтом МКД и т. д.

Обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме в целях обеспечения оказания услуг и выполнения работ, приведены в п. 6 Правил № 290 и не имеют ничего общего с эксплуатацией лифтового оборудования как опасного объекта, что подчеркнуто п. 8 тех же Правил № 290 от 03.04.2013 отсылкой в этом вопросе к специализированной организации.

Юридическое лицо ТСЖ, ЖСК, УО – это доверенное лицо собственников помещений МКД, это представитель собственников помещений МКД в отношениях с третьими лицами, осуществляющими предоставление товаров, работ, услуг собственникам помещений в здании многоквартирного дома на согласованных сторонами договора обоюдовыгодных условиях и предложениях.

Таким третьим лицом в отношении лифтового оборудования многоквартирного дома является в силу жилищного законодательства специализированная организация, осуществляющая эксплуатацию опасного объекта в понятиях

для целей Закона № 225-ФЗ и Правил № 743 с учетом внесенных изменений в эти акты.

Единого определения эксплуатирующей организации в нормативно-правовых актах нет. Но, например, в отраслевых нормах, в частности в Приказе Ростехнадзора от 12.11.2013 № 533 (ред. от 12.04.2016) «Об утверждении Федеральных норм и правил в области промышленной безопасности Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения» (зарегистрировано в Минюсте России 31.12.2013 № 30992) Приложение № 1 к Федеральным нормам «Термины и определение» содержит следующее определение эксплуатирующей организации и эксплуатации в области промышленной безопасности:

Эксплуатирующая организация – юридическое лицо вне зависимости от организационно-правовой формы, индивидуальный предприниматель, осуществляющие эксплуатацию ОПО, составляющими которых являются в том числе и ПС (подъемные сооружения), подлежащие учету в Федеральной службе по экологическому, технологическому и атомному надзору, на праве собственности или аренды, или ином законном праве, определяющем ее юридическую ответственность.

Эксплуатация – стадия жизненного цикла ПС, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество. Эксплуатация ПС включает в себя в общем случае использование по назначению, транспортирование, монтаж, хранение, техническое обслуживание и ремонт.

Приведенные определения практически не отличаются от аналогичных формулировок Закона № 225-ФЗ (с изм.) и Правил № 743 (с изм.). Исключение лифтов из опасных производственных объектов принципиально не изменяет сути определения эксплуатирующей организации и эксплуатации в их применении к лифту как опасному объекту в силу п. 4 ст. 5 ФЗ № 225-ФЗ.

Из определения эксплуатирующей организации следует, что таковая должна владеть опасным объектом, то есть, кто владеет объектом, тот его и эксплуатирует (и, наоборот, кто эксплуатирует, тот и владеет).

К лифтам в многоквартирном доме такая прямая взаимосвязь не применима. Эксплуатация опасного объекта согласно этому понятию в целях Закона № 225-ФЗ предполагает использование опасного объекта (п. 5 ст. 2). Подъемное сооружение в многоквартирном доме находится в собственности собственников помещений на праве их общей долевой собственности в силу закона, но пользуются лифтом в процессе его жизненного цикла, с одной стороны, эти собственники с его прямым назначением технического устройства как вертикальный транспорт, с другой стороны – специализированная организация, субъект предпринимательской деятельности, зарегистрированный в установленном порядке на территории Российской Федерации, располагающий квалифицированным персоналом и материально-технической базой, выполняющий хотя бы один из следующих видов работ:

– разработка технологических процессов;

– обслуживание, монтаж (демонтаж), ремонт, реконструкция (модернизация), наладка подъемных сооружений;

– проведение технических освидетельствований, неразрушающего контроля, технического диагностирования, экспертизы промышленной безопасности подъемных сооружений (Приказ № 533 Ростехнадзора, Приложение 1 «Термины и определения»).

В соответствии с «Правилами устройства и безопасной эксплуатации лифтов» (ПУБЭЛ) 1992 года и Положением о системе ППР лифтов, эксплуатация лифта включает в себя: использование его по назначению, хранение в период эксплуатации, техническое обслуживание и ремонт. И эти нормативно-правовые акты указывают: для технического обслуживания и ремонта лифтов, установленных в жилом фонде, организации – владельцы лифтов привлекают специализированные по лифтам организации, имеющие в своем составе структурные подразделения по разработке необходимой технической документации, подготовке кадров, контролю качества работ и техники безопасности, аварийную службу, а также квалифицированный персонал и соответствующую материально-техническую базу.

При этом специализированная организация, использующая, как и собственники помещений в многоквартирном доме, это же техническое устройство из состава общего имущества собственников помещений, но уже как опасный объект, в своих целях получения прибыли путем обеспечения его эксплуатации, в том числе техническое обслуживание и ремонт, как отмечает Закон № 225-ФЗ, действует в этом случае на чужом специфическом оборудовании (имуществе) как эксплуатирующая это оборудование организация в общепринятом значении такого определения в целях извлечения прибыли, не имея официального закрепления права пользования (владения) имуществом.

В перечень видов деятельности специализированной по лифтам организации при их эксплуатации входит комплекс работ по техническому обслуживанию, ремонту, модернизации и реконструкции лифтов. Тем самым силами такой специализированной организации обеспечивается в соответствии с ПУБЭЛ и иными нормативными актами эксплуатация лифта, конечным итогом чего является его надежное и безопасное пользование этим грузоподъемным устройством вертикального транспорта собственниками помещений и иными лицами в здании многоквартирного дома. Таким образом, именно деятельность специализированной организации по эксплуатации, в том числе техническое обслуживание и ремонт, опасного объекта обеспечивает в соответствии с нормативно-правовыми актами надежное функционирование лифтов с целью исключения причинения вреда пользователям такого опасного объекта как грузоподъемное и транспортное средство в многоквартирном доме. Специализированная организация осуществляет деятельность, которую ни сами собственники, ни представители их интересов в ТСЖ, ЖСК, УО, ни сами эти организации как юридические лица не осуществляют в силу закона, кроме как использования лифта в многоквартирном доме по его прямому назначению перемещения с одного уровня на другой и обеспечение его функционирования в определенном технологическом и безопасном режиме использования путем финансирования предусмотренных специализированной организацией по лифтам мероприятий.

При этом ТСЖ, ЖСК и УО, в силу закона специализирующиеся только на оказании собственникам помещений в зданиях с выбранным соответствующим способом управления услуги управления и не имеющие при этом права выбора обслуживания опасного объекта своими силами, привлекая для обеспечения надлежащего безаварийного технического состояния лифтового оборудования как опасного объекта специализированную организацию, осуществляющую производственную деятельность в лифтовой отрасли на коммерческой основе, не оформляет надлежащим образом эти отношения кроме как путем заключения договора с третьими лицами на содержание лифта в качестве общего имущества.

Тогда как специализированная организация пользуется опасным объектом из состава общего имущества собственников помещений без передачи ей права владения таким опасным объектом для целей эксплуатации этой организацией – ведь кто эксплуатирует опасный

объект, тот им и владеет и несет ответственность за свою деятельность, как того требует закон.

То есть отсутствует официально оформленное взаимодействие собственников помещений и их представителей в ТСЖ, ЖСК, УО по договорам со специализированной организацией на законном праве, определяющем ее юридическую ответственность за последствия нарушений, для пользователей в многоквартирном доме лифтом как опасным объектом вследствие производственной деятельности специализированной организации.

Не оформлено надлежащим образом разделение при этом обязанностей собственников и специализированной организации в отношении одного и того же оборудования в соответствии с целями их деятельности в отношении этого имущества, что отмечено еще в ПУБЭЛ, и целью чего и является в конечном счете заключение договора между ТСЖ, ЖСК, УО и специализированной организацией, обеспечивающей своей производственной деятельностью соответствие процесса эксплуатации лифтов как опасных объектов в многоквартирных домах ПУБЭЛ и иным техническим и нормативным документам в сфере обращения с опасными объектами в период жизненного цикла лифта и лифтового оборудования – последствия для пользователей лифтом как опасным объектом в многоквартирном доме возникают вследствие производственной деятельности специализированной организации.

Собственники помещений в отношении лифтового оборудования как общего имущества несут обязательства по его сохранению, содержанию в надлежащем санитарном состоянии, обеспечению связи и бесперебойного электроснабжения, обеспечению путем заключения соответствующих договоров иных мероприятий в отношении лифтов при отсутствии в силу закона их обслуживания своими силами со стороны ТСЖ, ЖСК, УО.

При этом в договоре ТСЖ, ЖСК, УО с третьими лицами должны быть определены обязанности и права сторон с учетом обеспечения содержания лифтов в исправном состоянии и их безопасной эксплуатации, где основными функциями собственников помещений является обеспечение финансирования необходимых мероприятий по предложениям предоставляющих эти услуги и работы организаций, не исключая специализированных.

Справка

Правила № 290 (извлечение)

22. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифта (лифтов) в многоквартирном доме:

– организация системы диспетчерского контроля и обеспечение диспетчерской связи с кабиной лифта;

– обеспечение проведения осмотров, технического обслуживания и ремонт лифта (лифтов);

– обеспечение проведения аварийного обслуживания лифта (лифтов);

– обеспечение проведения технического освидетельствования лифта (лифтов), в том числе после замены элементов оборудования, где «обеспечение» это то, чем обеспечивают собственники помещений проведение тех или иных мероприятий по договорам с обслуживающими и оказывающими услуги организациями, не исключая специализированные, обязуясь их финансировать, служит гарантией исполнения договора, не более того.

В Законе о страховании № 225-ФЗ (п. 1 ст. 5) страхователем в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме признается выполняющая работы по техническому обслуживанию, капитальному ремонту и модернизации указанных опасных объектов на основании договора, заключенного с собственниками помещений в таком доме, организация, которой в силу п. 8 Правил № 290 в любом жилом фонде является все та же «специализированная организация».

Возникает вопрос: какая разница между собственниками как пользователями опасного объекта в домах, где выбран способ управления ТСЖ, ЖСК, УО, и домах, где реализуется непосредственное управление или способ не выбран – только в самоорганизации этих собственников помещений?

Какая разница в вопросе нахождения лифта в составе общего имущества у самоорганизованных собственников помещений и тех, у кого отсутствует такая самоорганизация? Или одни собственники технического средства, а другие нет?

Какая разница в «специализированной организации» в том и другом случае, если по жилищному законодательству и ПУБЭЛ в жилых зданиях выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства «осуществляется привлекаемыми специализированными организациями»?

Такое впечатление, что в законе «специализированная организация» признается законодателем всего лишь как сборщик денежных средств, обеспечивая тем самым денежные потоки к страховщику. Или здесь эта «специализированная организация» все же субъект, осуществляющий свою предпринимательскую производственную деятельность в соответствии с тем функционалом и целями, для чего она создана, должна действовать и действует, и привлечена к этой деятельности на опасном объекте в многоквартирном доме? И указанная здесь «специализированная организация» действительно самостоятельно «за свой счет» страхует свою гражданскую ответственность при обращении с опасным объектом? Как трактовать в приведенном положении закона признание законодателем в качестве страхователя «специализированную организацию»? Ведь в отношении лифтов и лифтового оборудования действия и круг обязанностей «специализированной организации», исходя из осуществляемой ею деятельности, одинаковый и в том, и другом случае – при наличии самоорганизации собственников помещений или при отсутствии такой самоорганизации – вред он и есть вред как последствие производственной деятельности.

В таком случае и при управлении домом с опасным объектом ТСЖ, ЖСК, УО лицом, признающимся страхователем, законодателем тоже должна позиционироваться «специализированная организация», что и должно быть исходя из осуществляемой ею на лифтовом оборудовании деятельности, как по характеру одинаковой и в том, и в другом случае, так и в отношении ответственности за последствия своей деятельности.

Функции специализированной организации в отношении лифтового оборудования как опасного объекта в любом жилом фонде одинаковы в силу закона – и в домах с выбранным способом управления, и в домах с непосредственным управлением. В любом из случаев эксплуатация, в том числе техническое обслуживание и ремонт, связаны в риском причинения вреда и имуществу, и пользователям этого опасного объекта, не исключая персонал специализированной организации. Именно для этих целей и введено обязательное страхование гражданской ответственности лица «за причинение вреда при эксплуатации опасного объекта», как это было в первоначальной формулировке названия закона о страховании, исходя из аналогичной формулировки ст. 15 закона № 116-ФЗ от 21.07.1997. В окончательной редакции в названии закона №225-Ф законодатель сделал основной упор на последствия производственной деятельности.

Таким образом, лицо, несущее гражданскую ответственность за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте, определяется ключевым признаком – осуществление производственной деятельности. Такую производственную деятельность осуществляет специализированная организация, а не ТСЖ, ЖСК, УО, собственники помещений в многоквартирных домах (п. 8 Правил № 290). Ни ТСЖ, ни ЖСК, ни УО, ни собственники помещений в многоквартирном доме не осуществляют какой-либо хозяйственной деятельности (ст. 152 ЖК РФ, по аналогии ЖСК, УО), не являются субъектами производственной деятельности в отношении лифтового оборудования.

Руководство производственной деятельностью специализированной организации осуществляет и несет ответственность за организацию соответствующих видов работ, распределение между руководителями и специалистами обязанностей по организации работ, контролю их качества, охране труда, подготовке и повышению квалификации кадров, других обязанностей и закрепление их соответствующими должностными инструкциями должностное лицо этой специализированной организации.

Исходя из критерия наличия производственной деятельности как определяющего фактора возможности причинения вреда жизни, здоровью или имуществу других лиц, страхователем опасного объекта в многоквартирном доме следует признать специализированную организацию во всех случаях, независимо от наличия в многоквартирном доме способа управления по ЖК РФ как ТСЖ, ЖСК, УО или в случае непосредственного управления в нем собственниками помещений.

Продолжение следует. Напишите в редакцию свое мнение о проблеме: editor@konserg.ru.

Спросите у юриста

ВОПРОС
В многоквартирном жилом доме установлено поквартирное газовое отопление. Собственник квартиры пропустил межповерочный интервал прибора учета газа и два месяца потреблял газ без счетчика. За эти два месяца потребления Межрегионгаз начислил за газ сумму по нормативам потребления. Обязан ли собственник заплатить за газ за эти два месяца по нормативам потребления? Или в соответствии с п. 30 Правил поставки газа от 21.07.2008 № 549 возможно произвести расчет исходя из среднемесячного потребления?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Павлычев Дмитрий. Ответ прошел контроль качества.

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу.

В рассматриваемой ситуации произвести расчет за коммунальную услугу – газоснабжение исходя из среднемесячного потребления газа не представляется возможным. Определение объема потребленного газа при таких условиях по нормативам потребления соответствует требованиям законодательства.

Обоснование вывода

В соответствии с ч. 4 ст. 154 ЖК РФ газоснабжение входит в состав платы за коммунальные услуги.

Согласно пп. 1 и 3 ст. 539 ГК РФ по договору энергоснабжения энергоснабжающая организация обязуется подавать абоненту (потребителю) через присоединенную сеть энергию, а абонент обязуется оплачивать принятую энергию, а также соблюдать предусмотренный договором режим ее потребления, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении энергетических сетей и исправность используемых им приборов и оборудования, связанных с потреблением энергии. К отношениям по договору энергоснабжения, не урегулированным ГК РФ, применяются законы и иные правовые акты об энергоснабжении, а также обязательные правила, принятые в соответствии с ними.

На основании п. 2 ст. 548 ГК РФ к отношениям, связанным со снабжением через присоединенную сеть газом, нефтью и нефтепродуктами, водой и другими товарами, правила о договоре энергоснабжения (ст. 539-547 ГК РФ) применяются, если иное не установлено законом, иными правовыми актами или не вытекает из существа обязательства.

> Газоснабжение – одна из форм энергоснабжения, представляющая собой деятельность по обеспечению потребителей газом, в том числе деятельность по формированию фонда разведанных месторождений газа, добыче, транспортировке, хранению и поставкам газа.

Согласно п. 1 ст. 544 ГК РФ оплата энергии производится за фактически принятое абонентом количество энергии в соответствии с данными учета энергии, если иное не предусмотрено законом, иными правовыми актами или соглашением сторон.

В соответствии с абзацем 3 ст. 2 и абзацем 1 ст. 18 Федерального закона от 31 марта 1999 г. № 69-ФЗ «О газоснабжении в Российской Федерации» газоснабжение – одна из форм энергоснабжения, представляющая собой деятельность по обеспечению потребителей газом, в том числе деятельность по формированию фонда разведанных месторождений газа, добыче, транспортировке, хранению и поставкам газа. Поставки газа проводятся на основании договоров между поставщиками и потребителями независимо от форм собственности в соответствии с гражданским законодательством и утвержденными правительством Российской Федерации правилами поставок газа и правилами пользования газом в Российской Федерации, а также иными нормативными правовыми актами, изданными во исполнение настоящего Федерального закона.

На основании подп. «а» п. 21 постановления правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549 «О порядке поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (вместе с «Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан» (далее – Правила) абонент обязан: оплачивать потребленный газ в установленный срок и в полном объеме.

Согласно подп. «в» п. 25 Правил определение объема потребленного газа осуществляется по показаниям прибора учета газа при соблюдении (в том числе): срока проведения очередной поверки, определяемого с учетом периодичности ее проведения, устанавливаемой Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии для каждого типа приборов учета газа,

допущенных к использованию на территории Российской Федерации.

В соответствии с п. 32 Правил при отсутствии у абонентов (физических лиц) приборов учета газа объем его потребления определяется в соответствии с нормативами потребления газа. Нормативы и нормы потребления газа утверждаются в порядке, установленном правительством Российской Федерации.

Пунктом 30 Правил установлено, что объем потребленного газа за период со дня демонтажа прибора учета газа для направления его на поверку или в ремонт и до дня, следующего за днем установки пломбы на месте, где прибор учета газа после проведения поверки или ремонта присоединяется к газопроводу, но не более трех месяцев подряд, определяется исходя из объема среднемесячного потребления газа потребителем, определенного по прибору учета газа за период не менее одного года, а если период работы прибора учета газа составил меньше одного года – за фактический период работы прибора учета газа. По истечении указанного трехмесячного периода объем потребленного газа за каждый последующий месяц вплоть до дня, следующего за днем установки пломбы на месте, где прибор учета газа после проведения поверки или ремонта присоединяется к газопроводу, определяется в соответствии с нормативами потребления газа.

Приведенное положение действует в редакции постановления правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354, одновременно утвердившего Правила предоставления коммунальных услуг, п. 59 и 60 которых предусматривают порядок расчета объема потребления коммунального ресурса при невозможности его определения по приборам учета в случаях, поименованных в подп. «а»–«в» п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг, в том числе при выходе прибора учета из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета либо истечения срока его эксплуатации, определяемого периодом времени до очередной поверки.

Предусматривая механизм определения объема потребления коммунальных ресурсов при наличии у потребителей приборов учета, но невозможности их применения по назначению, постановление правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354 одновременно с этим излагает в новой редакции п. 30 Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, которая выступает в качестве специальной нормы по отношению к подп. «а» п. 59 Правил предоставления коммунальных услуг применительно к правоотношениям между поставщиком газа и абонентами.

Согласно разъяснениям, содержащимся в письме Минрегиона России от 28 мая 2012 года № 12793-АП/14 «О разъяснении отдельных вопросов применения Правил поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 года № 549, и Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 года № 354», в том случае, если в момент демонтажа прибора учета объем потребления газа в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан определяется по нормативам потребления газа (например, истечение срока поверки), то факт демонтажа прибора учета не влечет изменения порядка определения объема потребления газа, то есть объемы потребления газа определяются по нормативам потребления газа.

В рассматриваемой ситуации срок поверки прибора учета газа истек, демонтажа счетчика не имелось, соответственно, определение потребленного газа уже не могло осуществляться по показаниям прибора учета газа. При таких обстоятельствах, учитывая, что собственник был обязан произвести поверку прибора учета заблаговременно, правильным является определение объема потребленного газа по нормативам потребления.

Материал подготовлен на основе индивидуальной письменной консультации, оказанной в рамках услуги Правовой консалтинг.

ГК «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ»
Телефон: (812) 320-21-51
garant.spb.ru

В том случае, если в момент демонтажа прибора учета объем потребления газа в соответствии с Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан определяется по нормативам потребления газа (например, истечение срока поверки), то факт демонтажа прибора учета не влечет изменения порядка определения объема потребления газа, то есть объемы потребления газа определяются по нормативам потребления газа.

ЕСТЬ ВОПРОС?

Напишите в редакцию, мы найдем экспертов и ответим на страницах газеты!

Электронная почта:
konserg-media@yandex.ru

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом
«Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515
Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор
издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна

Подписной индекс в Санкт-Петербурге: 11003

Подписка через редакцию:
(812) 907-18-60,
e-mail: konserg-media@yandex.ru

Подписные каталоги ЗАО
«Прессинформ»
(812) 335-97-51
e-mail: zayavka@crp.spb.ru

Подписка на сайте www.spbpost.ru в разделе «Услуги», баннер «Подписка»

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

Товары, рекламируемые в издании, имеют все необходимые лицензии и сертификаты.

При использовании материалов газеты, полностью или частично, ссылка на источник обязательна.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 28.06.2005 года.

Отпечатано в ООО «Техно-Бизнес»
Адрес типографии:
194362, Санкт-Петербург,
пос. Парголово,
ул. Ломоносова, д. 113

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 65

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.

Подписано в печать по графику и фактически 30.06.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

УВЕДОМЛЕНИЕ

В соответствии с пунктом 1.1 статьи 54 Федерального закона от 12 июня 2002 г. № 67-ФЗ «Об основных гарантиях избирательных прав и права на участие в референдуме граждан Российской Федерации», ИП Иванова Н. С. уведомляет о готовности выполнять работы или предоставлять услуги по изготовлению предвыборных печатных, агитационных материалов зарегистрированным кандидатам в депутаты, участвующим в выборах депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации VIII созыва, Законодательного Собрания Санкт-Петербурга VII созыва, Законодательного собрания Ленинградской области VII созыва в единый день голосования 19 сентября 2021 года, по расценкам, представленным в таблице:

Стоимость печати одного цветного экземпляра (руб./экз.**)***

Тираж	Лист	А5	А4	А3	А2	А1
10	4+0	25,0	50,0	100,0	150,0	300,0
50	4+0	20,0	40,0	80,0	140,0	280,0
100	4+0	15,0	30,0	60,0	130,0	250,0
500	4+0	10,0	20,0	30,0	40,0	50,0
3000	4+0	5,0	6,0	8,0	15,0	10,0
5000	4+0	4,0	5,0	7,0	10,0	7,0
10000	4+0	3,0	4,0	6,0	9,0	5,0

*Без учета стоимости бумаги, и дополнительных услуг

Стоимость одного цветного экземпляра наклеек или одного двухстороннего полноцветного экземпляра открыток (руб./экз.**)**				
при тираже	**А6**	**А5**	**А4**	**1/3А4**
от 250	20,00	30,00	40,00	14,00
от 500	15,00	20,00	24,00	10,00
от 1000	10,00	12,00	20,00	8,00
от 2000	6,00	10,00	15,00	6,00
Стоимость одного экз. закатных круглых ЗНАЧКОВ д. 56-58 мм				
от 100 шт. – 25 р./шт.		от 500 шт. – 18 р./шт.		от 1000 шт. – 15 р./шт.
Стоимость одного двухстороннего полноцветного экз. флажков				
от 100 шт. – 40 р./шт.		от 250 шт. – 30 р./шт.		от 1000 шт. – 15 р./шт.
Стоимость одного экземпляра карманных календарей 70х100 мм				
от 100 шт. 25,0 р./шт.	от 500 шт. 15,0 р./шт.	от 1000 шт. – 12,0 р./шт.	от 2000 шт. – 10,0 р./шт.	от 5000 шт. – 8,0 р./шт.
ШИРОКОФОРМАТНАЯ ПЕЧАТЬ – баннер, плакат – 600 р./м кв.				

СТОИМОСТЬ ДИЗАЙНА, ВЕРСТКИ, ПРЕДПЕЧАТНОЙ ПОДГОТОВКИ (руб.**)**					
А6	**А5**	**А4**	**А3**	**А2**	**А1**
2000	2500	3000	4000	5000	6000
Стоимость послепечатной обработки продукции (руб./экз.**)**					
фальцовка	подборка	биговка	скрепка	кругление	резка
0,60	0,50	1,00	2,00	1,00	0,50

Газета, брошюра, буклет, конверт и прочие виды печатной продукции рассчитываются из учета заявленных форматов печати с необходимым количеством цветов, к которым по необходимости добавляется стоимость дополнительных услуг: дизайна, верстки, допечатной подготовки и послепечатной обработки, а также стоимость бумаги.

Стоимость одного листа бумаги формата А1(В1) (руб.):
мелованная 130 г/м^2 – 16,0 р.; офсетная 80 г/м^2 – 8,0 р.; газетная 45-49 г/м^2 – 4,0 р.

Двухсторонняя печать увеличивает стоимость печати экземпляра на 100%.

Стоимость изготовления продукции, наименование, формат или объем полос которой отличается от приведенных в таблице, определяется путем пересчета форматов в соответствии с производственно-техническими нормами предприятия.

Срок изготовления: от трех рабочих дней в зависимости от объема заказа и готовности оригинал-макета.

Срочность изготовления увеличивает общую стоимость на 50%.

Условия оплаты – предоплата в размере 100% в соответствии с законом о выборах.

Стоимость указана в рублях, НДС не облагается.

ИП Иванова Н. С., ИНН 780409277851, ОГРНИП 316784700060942195273,
г. Санкт-Петербург, ул. Руставели, д. 13, +7 921 943-06-28, ***print-ru@mail.ru***

ООО «Город мастеров» – одна из ведущих компаний, специализирующихся на комплексном техническом обслуживании зданий и сооружений в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Мы работаем в сфере ЖКХ с 1996 года

Основной принцип и стандарт нашей деятельности – забота о партнере

Гарантируем высочайшее качество с наибольшим комфортом для клиентов и жителей

Осуществляем обслуживание многоквартирных домов общей площадью более полумиллиона кв. м

Ведем более 250 объектов коммерческой недвижимости

Нашими клиентами являются как крупные сети магазинов, банков, ресторанов, медицинских центров, так и средний и малый бизнес

ПРЕДЛАГАЕМ:

– Комплексное техническое обслуживание зданий, сооружений, помещений

– Ремонтно-строительные и отделочные работы

– Техническое обслуживание систем вентиляции

– Кровельные работы (монтаж, обслуживание и ремонт кровли)

– Монтаж и обслуживание лифтового оборудования

– Санитарное содержание и благоустройство (на балансе компании уборочная техника прилегающих территорий)

– Вывоз мусора и экологическое освидетельствование

ООО «Город мастеров»
195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А, БЦ «Магнит», помещение 515

8-812-612-31-69 доб. 206
8-965-014-05-44
8-953-140-36-95

Сайт: gorodmasteroff.spb.ru

УВЕДОМЛЕНИЕ

ООО «Техно-Бизнес» (ИНН 7802487230) уведомляет о готовности выполнять работы (оказывать услуги) по изготовлению печатных предвыборных агитационных материалов на выборах депутатов Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации восьмого созыва и (или) на выборах депутатов Законодательного собрания Санкт-Петербурга седьмого созыва в единый день голосования 19 сентября 2021 года по расценкам предоставленного прайс-листа:

Сведения о размере и других условиях оплаты работ (услуг)

Газеты А3/тираж	1000	5000	10000	20000
1+1 4 полосы	7000	9000	11000	17000
2+1 4 полосы	10000	12000	14000	21000
2+2 4 полосы	11000	13000	15000	22000
1+1 8 полос	9000	11000	13000	19000
4+4 4 полосы	18000	21000	27000	35000

Лист В1/тираж	1000	5000	10000	20000
2+0	6000	8000	12000	16000
4+0	9000	12000	18000	26000
4+4	14000	20000	28000	48000

Стоимость указана только на работу (без стоимости бумаги).
КОЭФФИЦИЕНТЫ, УВЕЛИЧИВАЮЩИЕ СТОИМОСТЬ РАБОТЫ: заливки, плашки, офсетный лак* 1,3; пантоны* 1,5; срочность* 1,5; работа в выходные* 2; работа в ночные смены* 2.
При больших объемах заказов возможны скидки. Цены приведены в рублях и действуют на весь период выборов.
АДРЕС: г. СПб, п. Парголово, ул. Ломоносова, д. 113.
Тел. (812) 513-86-77, ok@profprint.net

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

Введите в адресной строке youtube.com/c/Консьержъ или наведите камеру гаджета на QR-код

ВНИМАНИЕ!

Абонентская плата за пользование радиоточкой с 1 июля 2021 года увеличивается до 109 рублей в месяц!

Фото: belpressa.ru

ПОРЯДОК ОТКЛЮЧЕНИЯ РАДИОТОЧКИ

1. Абонент лично подает заявление в адрес ФГУП РСВО при условии обязательного предъявления документов, подтверждающих его личность, регистрацию или право собственности по месту снятия (отключения) радиоточки (паспорт, свидетельство о праве собственности или другой документ, удостоверяющий его правоотношение к жилой площади по месту снятия (отключения) радиоточки), а также последнюю квитанцию на оплату услуг ЖКХ.

2. Оплата снятия (отключения) радиоточки осуществляется по квитанциям установленного образца в любом отделении Сбербанка РФ без взимания комиссии. Квитанции выдаются при оформлении заявления на снятие (отключение) радиоточки.

3. После оказания всех необходимых услуг и оформления заявления ФГУП РСВО выдает абоненту справку о прекращении начисления абонентской платы (ежемесячной) за пользование радиоточкой.

4. Снятие (отключение) радиоточки выполняется в назначенный день.

Адрес: ул. Варшавская, д. 118 (ст. метро «Московская»).

Офис по работе с абонентами ведет прием граждан в режиме предварительной записи. Записаться на прием можно в рабочее время по телефону: (812) 318-06-10. В офис допускаются только посетители с индивидуальными средствами защиты: масками и перчатками.

Режим работы офиса:

	Время приема	**Перерыв**
Понедельник, вторник, среда, четверг	с 9:30 до 12:00, с 13:00 до 16:30	с 12:00 до 13:00 ежедневно офис закрыт на санитарную обработку
Пятница	с 9:30 до 12:00, с 13:00 до 14:00	
Суббота, воскресенье и праздничные дни	*выходной*	

Справки по телефону:
8 (812) 318-06-10