



тема номера

С. 2–3

Чье тепло?

Новогодние праздники по всей стране гремели коммунальными авариями. Петербургу на фоне регионов (пока) повезло. Но без новостей не обошлось – Смольный в лице ГУП «ТЭК» выкупил Теплосеть.



Фото: Телеграм-канал Григория Артамонова

ТАКЖЕ В ЭТОМ НОМЕРЕ



Фото: Дина Виноградова / vk.com

ОТХОДЫ

С. 4–10

Верховный суд обобщил практику по ТКО. Документ однозначно повлияет на дальнейшую практику. Для знакомого с деятельностью отрасли чтение весьма увлекательное, поэтому публикуем обзор с пометками, подготовленными Санкт-Петербургской ассоциацией собственников жилья и их объединений. А в следующем номере расскажем об успешных переходах на «факт» в Санкт-Петербурге.

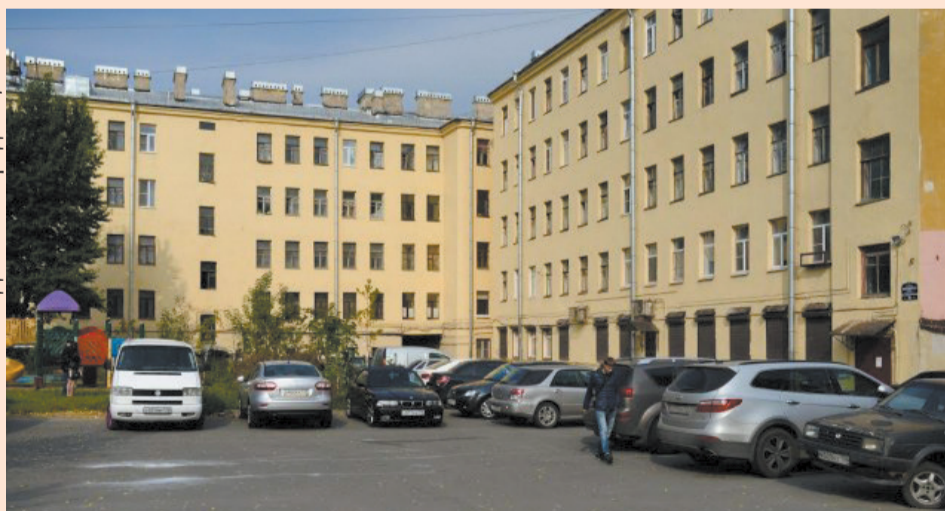


Фото: ТСЖ «Крылашкин двор» / vk.com

ресурсы

С. 11

Постоянные подписчики наверняка помнят историю дома «на сцепке» с Обводного канала, который в суде доказал свое право оплачивать тепло по нормативу, т. к. прибор учета, стоящий на вводе в первый «сцепочный» дом, по закону не может считаться общедомовым и его показания не могут распределяться между домами по площади. Рассказываем продолжение – не может же ресурсник так просто сдать.



фото: Telegram-канал Григория Артамонова

Ловим деньги в тепловые сети

Одной из ярких тем новостной повестки в новогодние праздники были коммунальные аварии. Во многие российские регионы пришла настоящая зима, которая стала испытанием для изношенного энергетического хозяйства страны.

Пример Подольска

Из-за скачка напряжения на котельной Климовского патронного завода, обеспечивающей теплом жителей микрорайона Климовск, 4 января произошла авария, в результате которой под ограничение подачи тепла попали 173 многоквартирных дома и структурное подразделение № 5 Подольской областной клинической больницы.

Уже 5 января температура воздуха в квартирах достигла примерно 10 градусов, люди стали собираться на стихийный митинг, однако многие опасались покинуть квартиры – то тут, то там происходили прорывы.

6 января в микрорайоне ввели режим ЧС локального характера.

7 января было объявлено, что причины прорыва теплотрасс будут расследованы по статье УК РФ об оказании услуг, не отвечающих требованиям безопасности. По мнению следствия, авария произошла

в результате неправильной эксплуатации сотрудниками котельной. Начальника котельной Александра Чикова и заместителя главы администрации города Романа Рязанцева арестовали на два месяца.

– Мой муж несколько лет писал своему руководству письма о неисправности котельной, – приводит слова гражданской жены начальника котельной **Галины Мухиной** Telegram-канал «Осторожно, новости». – После аварии он вообще жил на работе, я передавала ему еду и лекарства. Мой муж не подписывал акт о вводе котельной в эксплуатацию в отопительный сезон. Но никто не услышал эти доводы – ни следствие, ни суд.

8 января губернатор Московской области **Андрей Воробьев** на встрече с управдомами сообщил, что котельная перейдет под управление муниципалитета. «Это позволяет нам полностью укомплектовать и персоналом, и вложить деньги в модернизацию. Нам переда-

ли сейчас котельную в режиме эксплуатации», – цитирует слова чиновника Интерфакс. Позже по личному указанию президента начнется национализация котельной.

С 2005 года, по данным Росстата, доля канализационных сетей со 100-процентным износом возросла с 2 до 14%. Доля сетей теплоснабжения с полным износом была 9%, а сейчас 18%. Доля аварийных домов возросла с 3 до 14%. По системе водоснабжения цифры примерно те же, что и были, – около 20%. При этом количество канализаций со средним износом за последние 7–8 лет возросло с 28 до 45%, число таких теплотрасс достигло 30%, водопроводов – 42%.

Источник: news.ru

– Президент в курсе всего. Тем более таких аварийных

ситуаций. Все службы работают в авральном режиме днем и ночью, – заявил пресс-секретарь Владимира Путина **Дмитрий Песков** в комментарии «Осторожно Media».

Он объяснил, что за последние 10 лет был проделан большой объем работы в сфере ЖКХ, но многое еще придется сделать.

– За последние 10–20 лет проделана огромная работа по обновлению инфраструктуры ЖКХ: трубы главным образом, котельные и так далее. Но даже за два десятилетия обновить все невозможно. Это при том, что еще, вы знаете, у нас сильные ограничения на рост тарифов, – сказал пресс-секретарь президента России.

По данным Министерства энергетики Московской области, причиной аварии стал гидравлический удар на тепловой сети, вызванный скачком напряжения в котельной. Это привело к утечкам теплоносителя в нескольких местах на теплотрассе, поэтому отопле-



ние вернулось не во все дома сразу, не говоря уже о горячей воде.

– Проблема оказалась в том, что ситуация была скрыта, она не была выведена в нашу единую систему контроля теплоснабжения Московской области, где мы видим все инциденты и принимаем соответствующие решения, – заявил вице-губернатор региона **Евгений Хромушин**.

Когда информация все-таки «прогремела» на самом верху, ситуацию взяли на контроль, область выделила блок-модульные котельные, были организованы лагеря для школьников, соседние «теплые» детские сады открыли свои двери. Практически ежедневно проводятся встречи представителей администрации с жителями.

– Принято решение, что в платежке за январь за отопление будет выставлен ноль. Все убытки будут взысканы с владельцев действующей котельной. И второе. Мы прекрасно понимаем, что у жителей в разы увеличились расходы по электроэнергии, поскольку люди отапливались электроприборами и обогревателями. Мы приняли решение, что платеж за электричество пойдет как в декабре, без учета январского потребления. А разницу, которую мы не доплатим «Мосэнергосбыту», также будем взыскивать с владельца котельной, – отметил Хромушин.

Поиск причин

– Зима чуть холоднее обычной, и уже в большом числе регионов катастрофа с ЖКХ, люди просто замерзают. Видимо, результаты имитации деятельности и воровства копировались, и теперь прорвало, – предположил первый министр экономики России **Андрей Нечаев** в Telegram-канале.

Действительно, карта коммунальных аварий в январе оказалась достаточно протяженной и насыщенной. В Московской области также пострадали Химки, Электросталь, Солнечногорск, такая же ситуация сложилась в Воронеже, Владимире, Волгограде. В Архангельске люди остались без отопления прямо в новогоднюю ночь, в ХМАО в сорокаградусные морозы произошла целая серия аварий, в Краснодаре местами пропали одновременно вода, отопление и электричество, пишет «Челябинск онлайн».

– Львиная доля жилья была построена при Брежневле – отмечает экс-депутат Госдумы,

эксперт по ЖКХ Олег Шеин в интервью NEWS.ru. – Но города очень сильно расширяются, а технологии, которые были в 1960–1970-е годы, отличались от современных. И срок эксплуатации тех сетей был 25 лет. Стало быть, чтобы не было возрастающего износа, 4% сетей в год должны перекладываться. По теплотрассам сейчас перекладывается не 4%, а 2%, по водопроводам – около 1,5%, по канализациям – 0,6%. Вот, собственно, и ответ на все вопросы. К тому же в бюджете на следующие три года в два раза сокращается финансирование ЖКХ – с 881,3 млрд руб. в 2024 году до 381,2 млрд руб. в 2026.

Еще одна причина, по мнению Олега Шеина, кроется в том, что фактически оказалась разрушена система публичного контроля за распределением средств.

– У нас есть «экономически обоснованный тариф», – объясняет эксперт. – Но дело в том, что внутри этого тарифа поставщик услуг, то есть коммунальная компания, вправе свободно перекидывать деньги с раздела на раздел. То есть в «экономически обоснованном тарифе», скажем, определена некая сумма на амортизацию, но эта строчка может не выполняться. Зато перевыполняться, условно говоря, транспортные расходы или зарплата вовсе не рабочему классу. Это возможно по российскому законодательству. Уже 20 лет как нет никакого депутатского контроля, потому что данные, которые идут в публичную отчетность, носят крайне общий характер. А та детализация, в которой и скрываются интересные вещи, доступна только либо собственнику, либо тарифной службе, подчиненной губернатору.

Петербургские решения

В эфире телеканала 78 председатель петербургского Законодательного собрания **Александр Бельский** заявил, что износ городских теплосетей составляет порядка 30–40% – есть сети, которые еще могут поработать, а какие-то нужно менять.

Балансовая принадлежность теплосетей уже давно была причиной переговоров между Смольным и Газпромом. Городские чиновники утверждали, что темпы модернизации коммунальной инфраструктуры их не устраивают, но решительно повлиять на ситуацию они смогут, только когда сети перейдут в собственность города. Пред-

седатель петербургского Заксобрания **Вячеслав Макаров** заявлял, что уместная стоимость для такого проблемного актива – 1 рубль, однако в самом конце декабря ушедшего года стало известно, что Санкт-Петербург стал стопроцентным собственником акционерного общества «Теплосеть Санкт-Петербурга», и сумма сделки составляет 6 млрд руб.



фото: vk.com/teploset_spb

АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» эксплуатирует 2,7 тыс. км тепловых сетей в 11 районах Санкт-Петербурга и Всеволожском районе Ленинградской области. Компания обеспечивает теплоснабжением порядка 14 тыс. зданий различного назначения и более 2,5 млн потребителей.

Договор о приобретении пакета акций подписали генеральный директор ГУП «ТЭК СПб» Иван Болтенков (от покупателя) и управляющий директор ПАО «ТГК-1» Вадим Ведерчик.

– Это историческое событие не только для энергетического блока города, но и для всего Петербурга, – комментирует генеральный директор ГУП «ТЭК СПб» **Иван Болтенков**. – Нам предстоит масштабная работа по оценке состояния теплосетевого хозяйства акционерного общества и его реконструкции в сжатые сроки. Такой опыт у ТЭКа уже есть – в 2020 году предприятие приняло на баланс объекты энергетической инфраструктуры в Пушкинском и Колпинском районах. Комплексный подход к модернизации и залповые объемы перекладки трубопроводов позволили нам снизить

аварийность на тепловых сетях на 35%. Несомненно, районы бывшего присутствия АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» станут для нас зоной повышенного внимания в ближайшие годы. Вместе с этим ТЭК продолжит выполнять и другие задачи, поставленные перед предприятием.

Сообщается, что покупка акций позволит городу консолидировать теплосетевые активы Северной столицы и сформировать программу реконструкции тепловых сетей для обеспечения потребителей надежным теплоснабжением. При этом не секрет, что ГУП «ТЭК СПб» планируется в ближайшее время приватизировать.

– Сейчас город выкупил Теплосеть. Мы пытаемся консолидировать все в одних руках, потому что четко понимаем для себя, что в дальнейшем мы говорим о приватизации ГУП «ТЭК СПб». На данный момент мы думаем о том, где и каким образом мы будем работать, чтобы было меньше аварийных отключений, – отметил Бельский.

«Где логика?» – спросит уважаемый читатель. Вместо ответа приведем несколько комментариев к этой новости со страницы интернет-газеты «Фонтанка.ру» (сохранены авторская орфография и пунктуация):

– Вот она российская мечта в действии: получить актив бесплатно, довести его до аварийного состояния, а потом продать назад государству за большие деньги. В недружественных странах за такое можно получить лет 200. А нас – почет, уважение, дружбу с теми, кто знает кем, а еще ордена и медали.

– Отлично, всегда меня мучал вопрос, когда выйдет срок службы и эти трубы будут рваться через каждые полметра, как те хапуги, которые владеют ими, будут их ремонтировать, учитывая что все время они только латали дыры и плохое на не очень плохое. Теперь все ясно и понятно, бабки получают, а менять будет все государство, красиво, что тут скажешь!

– Починят для кого-нибудь все трубы за счет бюджета, а потом продадут эффективным менеджерам незадорого. Уже было.

Новостную мозаику по материалам интернет-СМИ собрала Екатерина Макеева



Фото: Андрей Полууда / vk.com

Верховный суд обобщил практику по ТКО

Обзор судебной практики по делам, связанным с обращением с твердыми коммунальными отходами, датируется 13 декабря 2023 года. Публикуем его, обращая особое внимание на важные для управления МКД положения (акценты (курсив) расставлены Санкт-Петербургской ассоциацией собственников жилья и их объединений).

СОДЕРЖАНИЕ

I. Заключение договора оказания услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Пункты 1–9

II. Споры, связанные с исполнением договора оказания услуг по обращению с ТКО.

Пункты 10–21

III. Ценообразование в области обращения с твердыми коммунальными отходами.

Пункты 22–23

IV. Накопление твердых коммунальных отходов.

Пункты 24–31

V. Ликвидация несанкционированных свалок.

Пункты 32–37

VI. Территориальные схемы в области обращения с твердыми коммунальными отходами.

Пункты 38–39

VII. Оспаривание представлений органов прокуратуры и предписаний контрольных (надзорных) органов.

Пункты 40–46

VIII. Привлечение к административной ответственности за нарушения законодательства в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами.

Пункты 47–50

Верховным Судом Российской Федерации проведено изучение и обобщение практики рассмотрения судами споров, связанных с применением законодательства Российской Федерации в области обращения с ТКО.

На правоотношения в области обращения с ТКО распространяются положения Закона об отходах (Обзор предваряет обширный список принятых сокращений, в целях экономии печатной площади мы опускаем этот перечень. – *Ред.*), которые определяют правовые основы обращения с отходами производства и потребления (преамбула Закона № 89-ФЗ), других федеральных законов и иных нормативных правовых актов, принятых уполномоченными органами исполнительной власти, законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации, а также муниципальных нормативных правовых актов (пункт 1 статьи 2 Закона об отходах).

В целях обеспечения единообразного подхода к разрешению споров, связанных с обращением с ТКО, а также с учетом возникающих у судов при рассмотрении данной категории дел вопросов Верховным Судом Российской Федерации на основании статьи 126 Конституции Российской Федерации, статей 2, 7 Федерального конституционного закона от 5 февраля 2014 г. № 3-ФКЗ «О Верховном Суде Российской Федерации» выработаны следующие правовые позиции.

I. Заключение договора оказания услуг по обращению с ТКО

1. Договор оказания услуг по обращению с ТКО считается заключенным региональным оператором со всеми потребителями, находящимися в зоне его действия, в том числе при отсутствии подписанного сторонами договора в виде единого документа.

Региональный оператор предъявил иск к обществу о взыскании задолженности за оказанные услуги по обращению с ТКО.

Общество возражало против удовлетворения иска, ссылаясь на то, что договор с региональным оператором не подписывало.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены по следующим основаниям.

В силу пункта 4 статьи 247 Закона об отходах собственники ТКО обязаны заключить договор оказания услуг по обращению с ТКО с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления.

Порядок заключения договора оказания услуг по обращению с ТКО определен Правилами обращения с ТКО.

Юридические лица, в результате деятельности которых образуются ТКО,

вправе отказаться от заключения договора с региональным оператором в случае наличия в их собственности или на ином законном основании объекта размещения отходов, расположенного в границах земельного участка, на территории которого образуются такие ТКО, или на смежном земельном участке по отношению к земельному участку, на территории которого образуются такие ТКО (пункт 6 статьи 24.7 Закона № 89-ФЗ).

В соответствии с положениями пункта 8 (4) Правил № 1156 договор на оказание услуг по обращению с ТКО заключается при направлении региональным оператором соответствующего предложения потребителю либо в случае непосредственного направления потребителем заявки на заключение договора.

Из пунктов 8 (11), 8 (12) указанных Правил следует, что потребитель обязан в течение 15 рабочих дней со дня получения соответствующего предложения регионального оператора подписать договор на осуществление обращения с ТКО либо представить мотивированный отказ от его подписания.

В случае непредставления мотивированного отказа от подписания договора в установленный срок такое соглашение считается заключенным на условиях типового договора на обращение с ТКО.

Ссылка общества на то, что оно не направляло в адрес регионального оператора соответствующей заявки, в связи с чем между сторонами не мог быть заключен типовой договор на обращение с ТКО, отклонена судами как основанная на неверном толковании норм права, поскольку для эффективного вовлечения в договорные правоотношения по обращению с ТКО всех собственников данных отходов и в исключение из общего правила, установленного пунктом 2 статьи 438 ГК РФ, в пунктах 8 (12), 8 (15), 8 (17) Правил обращения с ТКО предусмотрено, что **договор считается заключенным на условиях типового договора в следующих случаях:**

(1) уклонение потребителя от заключения конкретного договора;

(2) неурегулирование возникших у сторон разногласий по его условиям;

(3) ненаправление потребителем в установленный срок заявки на заключение конкретного договора и необходимых для этого документов.

То есть заключение договора возможно как способами, приведенными в пунктах 2, 3 статьи 434 ГК РФ, так и путем применения норм, содержащихся в указанных пунктах Правил № 1156, когда при наступлении поименованных в них обстоятельств договор считается заключенным на условиях типового договора по цене, определенной региональным оператором на основании установленного тарифа.

Согласно положениям пункта 8 (17) Правил № 1156 договор оказания услуг по обращению с ТКО считается заключенным на условиях типового договора и вступившим в силу на 16-й рабочий день после размещения региональным оператором предложения о заключении указанного договора на своем официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», **если потребитель не направил региональному оператору заявку потребителя и требуемые документы в указанный срок.**

Судом установлено, что на официальном сайте регионального оператора в сети «Интернет» была опубликована публичная оферта, адресованная всем собственникам объектов, расположенных в зоне деятельности регионального оператора.

Поскольку в пятнадцатидневный срок общество не направило региональному оператору заявку в письменной форме на заключение договора, договор между истцом и ответчиком считается заключенным на условиях типового договора независимо от отсутствия договора в виде единого документа, подписанного потребителем и региональным оператором.

2. В случае, если между региональным оператором по обращению с ТКО и конкретным потребителем – собственником таких отходов не подписан договор на оказание услуг по обращению с ТКО, указанные услуги оказываются и подлежат оплате в соответствии с условиями типового договора.

Товарищество обратилось в суд с требованием о признании недействующим пункта 8 (18) Правил № 1156, ссылаясь на то, что данная норма фактически возлагает на одного субъекта гражданского права обязанность принимать со стороны другого субъекта гражданского права оказание услуг, не основанных на договоре, и, следовательно, на гражданско-правовом обязательстве, что прямо ограничивает товарищество в приобретении и осуществлении гражданских прав и обязанностей своей волей и в своем интересе. В обоснование требования указало, что оспариваемая норма применена судом по другому делу при рассмотрении иска о взыскании с него задолженности за оказание услуг по обращению с ТКО.

Решением Верховного Суда Российской Федерации, оставленным без изменения Апелляционной коллегией Верховного Суда Российской Федерации, в удовлетворении такого требования отказано с учетом следующего.



Правилами обращения с ТКО предусмотрено, что договор считается заключенным на условиях типового договора в следующих случаях:

(1) уклонение потребителя от заключения конкретного договора;

(2) неурегулирование возникших у сторон разногласий по его условиям;

(3) ненаправление потребителем в установленный срок заявки на заключение конкретного договора и необходимых для этого документов.



Согласно статье 24.7 Закона № 89-ФЗ региональные операторы заключают договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с собственниками ТКО, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации; договор на оказание услуг по обращению с ТКО является публичным для регионального оператора (пункт 1); собственники ТКО обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным оператором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления (пункт 4); договор на оказание услуг по обращению с ТКО заключается в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации; договор на оказание услуг по обращению с ТКО может быть дополнен по соглашению сторон иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями (пункт 5); юридические лица, в результате деятельности которых образуются ТКО, вправе отказаться от заключения договора с региональным оператором в случае наличия в их собственности или на ином законном основании объекта размещения отходов, расположенного в границах земельного участка, на территории которого образуются такие ТКО, или на смежном земельном участке по отношению к земельному участку, на территории которого образуются такие ТКО (пункт 6).

По смыслу статьи 426 ГК РФ условия публичного договора определяются пунктами 2 и 4 этой статьи и правилами, обязательными для сторон при заключении и исполнении публичных договоров, утверждаемыми Правительством Российской Федерации, а также уполномоченными Правительством Российской Федерации федеральными органами исполнительной власти.

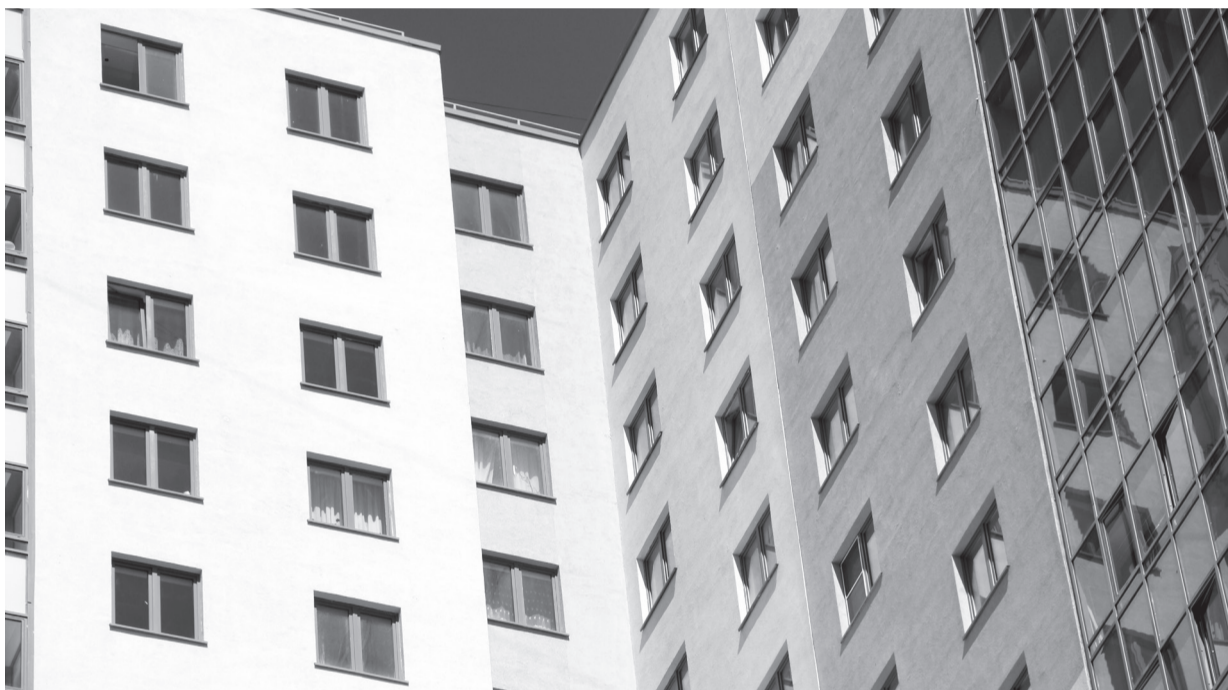
Из приведенных норм следует, что собственник ТКО обязан заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО на условиях типового договора, который может быть дополнен по соглашению сторон иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями.

Форма такого типового договора утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 ноября 2016 г. № 1156 «Об обращении с твердыми коммунальными отходами и внесении изменения в Постановление правительства Российской Федерации от 25 августа 2008 г. № 641».

Пункт 8 (18) Правил № 1156 определяет порядок взаимодействия регионального оператора и собственников ТКО до дня заключения договора на индивидуальных условиях. Исходя из содержания данного пункта в указанный период услуги по обращению с ТКО оказываются региональным оператором и подлежат оплате потребителем в соответствии с условиями типового договора.

Таким образом, оспариваемый пункт Правил № 1156 конкретизирует порядок взаимодействия реги-

Согласно пункту 2 статьи 434.1 ГК РФ при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно. Следовательно, региональный оператор, действуя добросовестно, должен был принять меры, направленные на урегулирование разногласий, возникших с товариществом.



онального оператора и собственников ТКО до дня подписания договора с конкретным потребителем и направлен на обеспечение принципа стабильности гражданского оборота. Иной подход в нарушение статьи 10 ГК РФ допускал бы возможность избежать заключения договора на оказание услуг по обращению с ТКО и их оплаты в обход требований закона об обязательности заключения такого договора с региональным оператором.

3. Договор с региональным оператором, по общему правилу, считается заключенным, в том числе при представлении потребителем мотивированных разногласий относительно условий договора. Вместе с тем при недобросовестном уклонении регионального оператора от урегулирования разногласий потребитель вправе обратиться в суд с иском об изменении договора и осуществления перерасчета платы за оказанные услуги.

При заключении договора на оказание услуг по обращению с ТКО между сторонами возникли разногласия относительно порядка определения объема ТКО – **товарищество указывало на необходимость применения контейнерного способа учета ТКО, в частности, представило количество необходимых ему для накопления ТКО контейнеров и их объем.**

Региональный оператор не принял мер к урегулированию разногласий, не направил ответа на соответствующее обращение

товарищества и выставлял счета исходя из норматива накопления ТКО.

Считая отказ регионального оператора незаконным, товарищество обратилось в суд с иском об изменении договора на условиях, изложенных в представленной им заявке и редакции договора, а также об осуществлении перерасчета платы за оказанные услуги. **Истец указал на то, что, если бы региональный оператор не уклонился от согласования разногласий, товарищество бы понесло расходы на оплату оказанных услуг в меньшем размере.**

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано. Суды исходили из того, что между товариществом и региональным оператором уже заключен договор оказания услуг по обращению с ТКО на условиях типового договора в силу пунктов 8 (12), 8 (15), 8 (17) Правил № 1156. Суды не усмотрели оснований для его изменения и применения контейнерного способа учета ТКО. Товарищество вносило плату в соответствии с условиями договора, а потому оснований для перерасчета платы не имеется.

Суд кассационной инстанции принятые по делу судебные акты отменил, иск удовлетворил по следующим основаниям.

Согласно пункту 2 статьи 434.1 ГК РФ при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно.



Следовательно, региональный оператор, действуя добросовестно, должен был принять меры, направленные на урегулирование разногласий, возникших с товариществом. Вместе с тем он, проигнорировав доводы собственника ТКО и уклонившись от согласования взаимных интересов, выставлял счета на оплату исходя из нормативов накопления ТКО, в связи с чем извлекал преимущество из своего недобросовестного поведения.

По смыслу пункта 8 (18) Правил № 1156 потребитель вправе требовать перерасчета платы за оказанные услуги исходя из цены заключенного договора оказания услуг по обращению с ТКО после урегулирования разногласий.

Из материалов дела следует, что в процессе согласования условий заключаемого договора товарищество указывало необходимое количество контейнеров и их объем, а также представило доказательства, свидетельствующие о соответствии запрашиваемого объема фактическому объему ТКО, вывозимому региональным оператором в ходе оказания услуг в предшествующие периоды. Условия заявки товарищества соответствовали действующему законодательству.

На основании изложенного и руководствуясь абзацем вторым пункта 2 статьи 428, абзацем вторым пункта 3 статьи 453 ГК РФ, суд пришел к выводу об удовлетворении иска и **о признании обязательств сторон измененными с даты, с которой считался заключенным договор оказания услуг между региональным оператором**

и товариществом на условиях типового договора.

В связи с этим в пользу товарищества в порядке перерасчета подлежит взысканию денежная сумма, определенная исходя из разницы оплаты, рассчитанной по нормативу накопления ТКО, и оплатой, которую должно было бы внести товарищество при применении контейнерного способа учета ТКО.

4. Договор, заключенный потребителем на сбор и вывоз ТКО с иным лицом до начала деятельности регионального оператора, сохраняет силу до прекращения обязательств в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. Договор с региональным оператором начинает действовать с момента прекращения договора, заключенного с иным лицом.

Региональный оператор обратился в суд с иском к управляющей организации о взыскании задолженности по оплате услуг по обращению с ТКО.

Управляющая организация против удовлетворения требования возражала, ссылаясь на то, что до начала деятельности регионального оператора заключила договор с иным лицом, которое оказывало ей услуги по вывозу ТКО в спорный период.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, заявленные требования удовлетворены. Суды исходили из того, что на основании пункта 4 статьи 247 Закона № 89-ФЗ собственники ТКО обязаны заключить договор на оказание услуг по обращению с ТКО с региональным опера-

тором, в зоне деятельности которого образуются ТКО и находятся места их накопления.

Договор, заключенный собственником ТКО на сбор и вывоз ТКО до начала деятельности регионального оператора, действует до заключения договора с региональным оператором.

Наличие у управляющей организации договора с иным лицом и фактическое исполнение последним своих обязательств не может освободить управляющую организацию от обязанности по уплате задолженности в отношении истца, поскольку иное лицо не является оператором ТКО и не имеет утвержденного тарифа на оказание услуг по обращению с ТКО.

В связи с тем, что управляющая организация договор с региональным оператором не подписала, он считается заключенным на условиях типового договора, направленного ответчику, по регулируемой цене.

Суд кассационной инстанции отменил принятые по делу судебные акты и направил дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

В соответствии с пунктом 2 статьи 422 ГК РФ, если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

С учетом того, что ранее в законодательстве не содержалось ограничений по кругу лиц, имеющих право оказывать услуги по обращению с ТКО, договор, заключенный управляющей организацией с лицом, не являющимся региональным оператором, признается действительным.

Устанавливая порядок оказания услуг по обращению с ТКО посредством заключения соответствующего договора исключительно с региональным оператором, законодатель в части 6 статьи 23 Закона № 458-ФЗ предусмотрел, что договоры, заключенные собственниками ТКО на сбор и вывоз ТКО, действуют до заключения договора с региональным оператором по обращению с ТКО. Следовательно, ранее заключенные договоры в отсутствие специальных оснований для прекращения обязательств сохраняют силу.

При этом судами установлено, что контрагент управляющей организации имел лицензию на транспортирование отходов и действующий договор с оператором ТКО, осуществляющим деятельность по обработке, обезвреживанию, захоронению отходов (владельцем полигона).

4.1. В другом деле суд удовлетворил требования регионального оператора о взыскании задолженности по договору оказания услуг по обращению с ТКО, исходя из того, что срок договора, заключенного потребителем с иным лицом до начала деятельности регионального оператора, истек. Условие договора, предусматривающее пролонгацию срока его действия, не подлежит применению, поскольку на мо-



По смыслу пункта 8 (18) Правил № 1156 потребитель вправе требовать перерасчета платы за оказанные услуги исходя из цены заключенного договора оказания услуг по обращению с ТКО после урегулирования разногласий.



фото: Татьяна Почуева / vk.com

мент истечения срока действия договора и появления оснований для его пролонгации законодательством в области обращения с ТКО уже установлена обязанность собственника отходов заключить договор исключительно с региональным оператором.

5. Договор оказания услуг по обращению с ТКО, по общему правилу, считается заключенным региональным оператором с управляющей организацией с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом.

Региональный оператор обратился в суд с иском о взыскании задолженности за оказание услуг по обращению с ТКО с общества, осуществляющего деятельность по управлению многоквартирным домом.

Управляющая организация против удовлетворения требования возражала, указывая, что ею подписан отдельный письменный договор с региональным оператором 9 июня 2021 г., в то время как последний предъявил ко взысканию плату с 1 января 2021 г.

Суд первой инстанции в удовлетворении заявленных требований отказал, исходя из того, что по смыслу подпункта «б» пункта 148 (11) Правил № 354 до момента подписания договора с управляющей организацией региональный оператор являлся исполнителем коммунальной услуги по обращению с ТКО для собственников и нанимателей помещений МКД и был обязан оказывать потребителям (собственникам и нанимателям жилых помещений МКД) услуги по обращению с ТКО. Отсутствие письменного договора между потребителями МКД и региональным оператором не свидетельствует об отсутствии между ними фактически сложившихся правоотношений по оказанию услуг по обращению с ТКО. До подписания региональным оператором и управляющей организацией

договора от 9 июня 2021 г. последняя не являлась стороной соответствующего правоотношения и не обязана оплачивать региональному оператору спорные услуги.

Постановлением суда апелляционной инстанции, оставленным без изменения постановлением суда кассационной инстанции, решение суда первой инстанции отменено, требования регионального оператора удовлетворены по следующим основаниям.

Согласно абзацу второму пункта 148 (1) Правил № 354 договор, содержащий положения о предоставлении коммунальной услуги по обращению с ТКО, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения конклюдентных действий.

В силу пункта 148 (8) управляющая организация приступает к предоставлению коммунальной услуги по обращению с ТКО потребителям в МКД, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г»–«е» пункта 148 (11) Правил, с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в МКД о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления многоквартирным домом, но не ранее даты начала вывоза ТКО по договору на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенному управляющей организацией с региональным оператором.

В случаях, предусмотренных пунктами «г»–«е» пункта 148(11) Правил № 354, управляющая организация не является исполнителем коммунальной услуги по обращению с ТКО, а потому договор между ней и региональным оператором не считается заключенным:

– если общим собранием собственников помещений в таком МКД принято решение о сохранении порядка предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО и расчетов за такую коммунальную услугу, действовавшего до принятия решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управ-

ляющей организации при принятии собственниками помещений в МКД решения об изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации;

– если договор с управляющей организацией считается прекращенным;

– общим собранием собственников помещений в таком МКД принято решение о заключении прямого договора с региональным оператором.

В указанных случаях услугу по обращению с ТКО собственникам и пользователям помещений в МКД оказывает непосредственно региональный оператор.

Таким образом, по смыслу пунктов 148 (7), 148 (8) Правил № 354 предполагается, что исполнителем коммунальных услуг по обращению с ТКО становится управляющая организация с даты, указанной в решении общего собрания собственников помещений в МКД о выборе управляющей организации, или с даты заключения договора управления МКД.

6. В садоводческом или огородническом некоммерческом товариществе договор по обращению с ТКО с региональным оператором по обращению с ТКО заключает постоянно действующий коллегиальный орган управления данного товарищества.

СНТ обратилось в Верховный Суд Российской Федерации с требованием о признании не действующим подпункта «б» пункта 148 (5) Правил № 354 во взаимосвязи с пунктом 148 (7), подпунктом «в» пункта 148 (10), подпунктом «в» пункта 148 (11), пунктом 148 (15) указанных правил в части, касающейся распространения жилищного законодательства на садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, и в той мере, в которой данные нормы возлагают на садоводческие некоммерческие товарищества обязанность по заключению договоров на оказание коммунальной услуги по обращению с ТКО в отсутствие полномочий на это, делегированных им собственниками ТКО.

Решением Верховного Суда Российской Федерации СНТ отказано в удовлетворении требования. Апелляционная коллегия Верховного Суда Российской Федерации оставила его без изменения с учетом следующего.

СНТ является видом товарищества собственников недвижимости (часть 3 статьи 4 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества).

Товарищество собственников недвижимости – это добровольное объединение собственников недвижимого имущества (помещений в здании, в том числе в многоквартирном доме, или в нескольких зданиях, жилых домов, садовых домов, садовых или огородных земельных участков и т. п.), созданное ими для совместного владения, пользования и в установленных законом пределах распоряжения имуществом (вещами), в силу закона находящимся в их общей собственности или в общем пользовании, а также для достижения иных целей, предусмотренных законами (пункт 1 статьи 123.12 ГК РФ).

Одной из целей деятельности СНТ является создание благоприятных условий для ведения гражданами садоводства и огородничества (обеспечение тепловой и электрической энергией, водой, газом, водоотведения, обращения с ТКО, благоустройства и охраны территории садоводства или огородничества, обеспечение пожарной безопасности территории садоводства или огородничества и иные условия) (пункт 1 статьи 7 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества).

Члены товарищества обязаны своевременно уплачивать взносы, предусмотренные названным законом. При этом членские взносы могут быть использованы в исключительных случаях, к которым отнесены в том числе расходы, связанные с осуществлением расчетов с региональным оператором по обращению с ТКО на основании договора, заключенного товариществом с этой организацией (пункт 2 части 6 статьи 11, пункт 3 части 5 статьи 14 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества).

Принятие решений о заключении договора с региональным оператором по обращению с ТКО относится к полномочиям правления товарищества как постоянно действующего коллегиального исполнительного органа (пункт 6 части 7 статьи 18 Закона о ведении гражданами садоводства и огородничества).

Из приведенных законоположений следует, что постоянно действующий коллегиальный орган управления товариществом самостоятельно заключает договор с региональным оператором по обращению с ТКО.

7. В отсутствие договора между арендатором и региональным оператором обязанность по оплате услуг по обращению с ТКО лежит на собственнике такого объекта недвижимости.

Региональный оператор обратился в суд с иском о взыскании задолженности за оказание услуг по обращению с ТКО с общества, являющегося собственником нежилого помещения.

Общество против удовлетворения требования возражало, ссылаясь на то, что передало помещение на праве аренды другому лицу, а потому оплачивать услуги регионального оператора должен арендатор, осуществляющий в спорном помещении торговлю продовольственными товарами.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами вышестоящих инстанций, иск удовлетворен по следующим основаниям.

Региональный оператор не имеет возможности осуществлять контроль за тем, какое лицо фактически пользуется помещением в здании и многоквартирных домах, в том числе на основании договора аренды, если такое лицо само не обратится к нему с заявкой о заключении договора. Следовательно, по общему правилу, региональный оператор вправе при направлении имущественных притязаний об оплате оказанных услуг ориентироваться на данные публично достоверного ЕГРН о собственнике имущества (статья 210 ГК РФ).

Вместе тем указанная презумпция может быть опровергнута при заключении дого-

вора оказания услуг по обращению с ТКО между арендатором помещения и региональным оператором. В таком случае обязанность по оплате услуг по обращению с ТКО лежит на арендаторе помещения.

При этом учитывая, что размер платы зависит от категории потребителей услуги по обращению с ТКО (пункт 3 статьи 24.10 Закона № 89-ФЗ, подпункт «б» пункта 4 Правил № 1390), способных оказывать различное негативное воздействие на окружающую среду, а также исходя из принципа платности природопользования (абзац седьмой статьи 3 Закона об охране окружающей среды), региональный оператор вправе взимать плату по нормативу накопления отходов, соответствующему фактическому виду деятельности, осуществляемой в спорном объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 1 статьи 247 Закона об отходах региональные операторы заключают договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с собственниками ТКО, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

Согласно пункту 8 (1) Правил № 1156 региональный оператор заключает договоры на оказание услуг по обращению с ТКО в отношении ТКО, образующихся в иных зданиях, строениях, сооружениях, нежилых помещениях, в том числе в многоквартирных домах и на земельных участках, – с лицами, владеющими такими зданиями, строениями, сооружениями, нежилыми помещениями и земельными участками на законных основаниях, или уполномоченными ими лицами.

Таким образом, резюмируется, что собственником ТКО является собственник объекта недвижимости.

7.1. По другому делу суды отказали в иске о взыскании задолженности за оказание услуг по обращению с ТКО с собственника нежилого помещения, установив, что на основании заявки арендатора им был заключен самостоятельный договор с региональным оператором, являющийся действующим в спорный период.

7.2. По иному делу суды удовлетворили иск о взыскании задолженности за оказание услуг по обращению с ТКО с арендатора нежилого помещения, установив, что арендатор обращался за заключением договора с региональным оператором, однако договор не был подписан вследствие наличия разногласий между сторонами. Суды исходили из того, что в силу пункта 8 (15) Правил № 1156 в случае, если разногласия по проекту договора на оказание услуг по обращению с ТКО не урегулированы или региональный оператор не направит указанный проект договора с учетом урегулированных разногласий в срок, предусмотренный пунктом 8 (14) Правил № 1156, договор на оказание услуг по обращению с ТКО считается заключенным на условиях типового договора. В связи с этим лицом, обязанным оплачивать услуги регионального оператора, является арендатор.

7.3. В другом деле суд удовлетворил иск о взыскании задолженности за оказание услуг по обращению с ТКО с арендатора нежилого здания, установив, что собственник недвижимости (арендодатель) своевременно в порядке пункта 8 (2) Правил



Фото: Галина Караулова / vk.com

№ 1156 уведомил регионального оператора о передаче принадлежащего ему здания в аренду, региональный оператор обладал необходимой информацией, позволяющей идентифицировать как самого арендатора, так и вид осуществляемой им деятельности, а также не имеется сомнений в реальности арендных отношений, не нацеленных на недобросовестное уклонение от оплаты услуг по обращению с ТКО, и действительном осуществлении арендатором как самостоятельным субъектом экономического оборота хозяйственной деятельности, в ходе которой образуются отходы.

8. Обращение с медицинскими отходами регулируется законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения. Собственник медицинских отходов вправе заключить договор на их вывоз с лицом, не являющимся региональным оператором.

Больница обратилась в суд с требованием об урегулировании разногласий по договору оказания услуг по обращению с ТКО, ссылаясь на то, что региональный оператор неправомерно включил в расчет цены договора и ежемесячных платежей плату за обращение с медицинскими отходами класса «А». В обоснование своих требований больница указывала на то, что обращение с медицинскими отходами регулируется законодательством в сфере охраны здоровья граждан и не является предметом регулирования Закона № 89-ФЗ. Больница осуществляет закупки в соответствии с Законом № 223-ФЗ о закупках и по их результатам заключает договор на вывоз медицинских отходов со специализированной организацией.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения судами апелляционной и кассационной инстанций, в удовлетворении иска отказано. Суды сделали выводы о том, что медицинские отходы класса «А» являются эпидемиологически безопасными отходами и по своему составу приближены к ТКО; действие Закона № 89-ФЗ распространяется на медицин-

ские отходы класса «А»; иного порядка по обращению с медицинскими отходами класса «А» санитарно-эпидемиологическим законодательством Российской Федерации не установлено; к обращению с медицинскими отходами класса «А» применяются нормы законодательства, регулирующие заключение договора с региональным оператором по обращению с ТКО.

Судебная коллегия Верховного Суда Российской Федерации отменила судебные акты и направила дело на новое рассмотрение по следующим основаниям.

Пунктом 2 статьи 2 Закона № 89-ФЗ установлено, что отношения в области обращения с радиоактивными отходами, с биологическими отходами, с медицинскими отходами регулируются соответствующим законодательством Российской Федерации.

Таким образом, в настоящее время деятельность по обращению с медицинскими отходами выведена из сферы действия законодательства об отходах производства и потребления.

В Законе № 323-ФЗ учтена потенциальная опасность воздействия медицинских отходов. Согласно части 3 статьи 49 Закона № 323-ФЗ медицинские отходы подлежат сбору, использованию, обезвреживанию, размещению, хранению, транспортировке, учету и утилизации в порядке, установленном законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

Анализ СанПиН 2.1.3684-21, в частности пунктов 16, 170, 171, 193, 200, 201, 203, 204 и 244, показывает, что положениями данных правил установлены особенности обращения с медицинскими отходами класса «А» по сравнению с ТКО в отношении их сбора, хранения, размещения и транспортирования; оборудования и эксплуатации участка по обращению с медицинскими отходами; дезинфекции, мойки и дезинсекции транспортных средств и контейнеров; порядка утверждения схемы обращения с медицинскими отходами и обращения с ними в соответствии с этой схемой.

Таким образом, действующее санитарно-эпидемиологическое законодательство

содержит положения, разграничивающие порядок обращения с медицинскими отходами класса «А» и с ТКО.

В пункте 14 Правил № 1156 закреплен прямой запрет на складирование в контейнерах медицинских отходов, а также иных отходов, которые могут причинить вред жизни и здоровью лиц, осуществляющих погрузку (разгрузку) контейнеров, повредить контейнеры, мусоровозы или нарушить режим работы объектов по обработке, обезвреживанию, захоронению ТКО.

Несмотря на то, что медицинские отходы класса «А» приближены по составу к ТКО, из приведенных норм и правил не следует, что такие отходы должны квалифицироваться как ТКО, в связи с чем вывод судов о распространении действия Закона № 89-ФЗ на медицинские отходы класса «А» является неверным.

Кроме того, судами установлено, что больница заключила с обществом (исполнителем) договор оказания услуг по сбору, погрузке, транспортированию и захоронению медицинских отходов класса «А» путем проведения процедуры конкурентной закупки в соответствии с Законом № 223-ФЗ о закупках, на участие в которой региональный оператор заявку не подавал.

Согласно пояснениям представителя общества и материалам дела исполнитель является собственником полигона твердых бытовых отходов, имеет лицензию на осуществление деятельности по сбору, транспортированию и размещению отходов I-IV классов опасности; во исполнение условий договора прием, вывоз с территории больницы и захоронение медицинских отходов класса «А» осуществлял исполнитель.

Анализ приведенных выше норм указывает на то, что в настоящее время действие норм Закона № 89-ФЗ не распространяется на отношения, связанные с обращением медицинских отходов класса «А», действующее законодательство не содержит норм о безусловной обязанности собственников медицинских отходов класса «А» заключить договор с региональным оператором по обращению с ТКО.

Продолжение в следующем номере



Екатерина Макеева

Расторгнуть прямой договор теперь можно, но только если проголосуют все

Уточнения по заключению и расторжению прямых договоров с ресурсоснабжающими организациями, утвержденные федеральным законом № 593-ФЗ, вступили в силу 23 декабря.

Многие дома от перехода на прямые договоры с РСО останавливал тот факт, что закон не предусматривает обратного пути: перешли, значит, перешли, собственники дальше один на один остаются с РСО, и обратно не отыграть. Ситуация изменилась.

Редкая для нашего законодательства формулировка: «при получении согласия всех собственников помещений в многоквартирном доме». Звучит как строки из фантастического романа или, на худой

конец, из пояснительной записки к законопроекту, однако это теперь часть Жилищного кодекса.

Поправками закреплено, что за расторжение прямого договора должны проголосовать все владельцы помещений МКД.

Кроме того, документ регламентирует, что прямой договор считается заключенным спустя 90 дней после проведения ОСС, если собственники не установили точной даты (этой нормы, кстати, действительно не хватало).



Фото: ТСЖ «Крылашкин двор» / vk.com

Вера Ворошилова

Упрямый ресурсник

Постоянные подписчики наверняка помнят историю дома «на сцепке» с Обводного канала, который в суде доказал свое право оплачивать тепло по нормативу, т. к. прибор учета, стоящий на вводе в первый «сцепочный» дом, по закону не может считаться общедомовым и его показания не могут распределяться между домами по площади. Рассказываем продолжение.

Для теплоснабжающей организации ПАО «ТГК-1» такой исход дела был невыгоден (норматив в данном конкретном случае не перекрывал реальный расход). Что сделала ТГК, проиграв в арбитраже ГЖИ и ТСЖ? В одностороннем порядке перешла на прямые договоры, выставляя жителям квитанции, исходя из показаний счетчика в «первом» доме. Двойные квитанции – подсудное дело, но ресурсника этим, похоже, не испугаешь. Жители д. 86 на наб. Обводного канала продолжили платить в ТСЖ «Крылашкин двор», которое управляет данным домом, а по так называемым квитанциям ТГК стала копиться мнимая задолженность.

Принципиальное противостояние длится уже пять лет, теперь ресурсник следует тактике массового судебного натиска на несведущих в этих вопросах жителей многоквартирного дома. В распоряжении редакции есть судебные акты из последнего «урожая-2023». Юристы ПАО «ТГК-1» пытаются убедить суды, что они с 1 сентября 2021 года заключили прямые договоры с жителями указанного дома, получили статус «исполнителя коммунальной услуги» по теплоснабжению и, соответственно, имеют право и основания взыскивать с соб-

ственников помещений в доме задолженность по оплате теплоснабжения. При этом они доподлинно знают (не могут не знать), что собственники помещений в доме оплачивают услугу теплоснабжения через АО ЕИРЦ Санкт-Петербурга, где уплаченные средства хранятся на специальном счету аккумуляции по дополнительному соглашению товарищества и АО ЕИРЦ Санкт-Петербурга (ранее – АО ВЦКП), и по периодическим распоряжениям правления товарищества аккумулярованные средства переводятся на счет ПАО «ТГК-1».

– ТГК-1 в течение более чем двух лет систематически дестабилизируют социальную обстановку в многоквартирном доме, – комментирует **Александр Будберг**, председатель ТСЖ «Крылашкин двор». – Это происходит не только посредством вбрасывания подложных платежных квитанций в почтовые ящики жителей дома, но и периодическим вандалообразным развешиванием на входных дверях подъездов многоквартирного дома угроз, выполненных в виде многоквартирных списков должников на бумажном носителе, с указанием огромных сумм задолженности жителей и угрозами судебного взыскания. Как мы видим, судебное взыскание у них до сих пор не

задается, но сам факт психологического террора в отношении жителей, несомненно, заслуживает как нравственной, так правовой оценки надзорных органов исполнительной власти и гражданского общества, в частности, посредством медиапубликаций.

Перепечатывать тексты судебных актов смысла нет, хочется лишь отметить, что межстрок в них читается уверенность ТГК в своей непогрешимости и безнаказанности, а также уважительная осторожность петербургских мировых судей по отношению к монополисту.

А еще хочется сказать «Спасибо!» борцам, которые как ТСЖ «Крылашкин двор» готовы отстаивать правду – не только для себя лично. Вспоминается одно из пяти ключевых положений этики империи Чингисхана: «Общее выше частного»¹. Согласитесь, только тогда есть будущее, когда есть общая идея, и для каждого она выше личной выгоды. А когда «моя хата с краю», то не будет ни общего дела, ни общей победы.

¹ *Этика «пять выше»: власть выше собственности, служение выше владения, общее выше частного, справедливость выше закона, духовное выше материального.*

Под арест – за долги монополисту

Кировский районный суд отправил под стражу гендиректора ЖКС № 1 Кировского района Галину Соколову. Ее спрашивают о 200 миллионах на счетах «однодневок» и предъявили долг перед Водоканалом, сообщает «Фонтанка».

По информации объединенной пресс-службы судов Петербурга, следователь принес ходатайство об аресте Соколовой как директора ЖКС, хотя она является руководителем трех УК. Она была задержана днем 31 декабря, встретила 2024 год в ИВС, а 5 января судья удовлетворил просьбу следствия отправить ее в СИЗО.

Дело, как и в случае с «Пулковской усадьбой» (этой УК тоже руководит Соколова), было возбуждено больше 4 месяцев назад, и с тех пор Соколова, убеждено следствие, продолжила заниматься преступной деятельностью. А именно оплачивала некие работы, которые по факту сделаны не были. Суд учел, что у Соколовой маленький ребенок и грамоты, но аргументы следствия были убедительней.

В деле говорится, что с октября 2021 года по июль 2022 Соколова и неустановленные лица получали деньги от жителей за холодную воду, но Водоканалу их не отправляли. Таким образом ГУП не получил почти 62 миллиона рублей. По версии следствия, Соколова и ее коллеги распорядились деньгами так, как сами захотели. Миллионы якобы уходили на счета юрлиц, подконтрольных Соколовой. В том числе тех, которые показывали фиктивную отчетность. Следствие на данный момент установило, что через эти компании прошло больше 200 млн рублей.

ЖКС обслуживает почти 300 домов, и конфликт жильцов с управляющей компанией давно не секрет для городских властей и главы СК Александра Бастрыкина. Примерно такие же проблемы у «Пулковской усадьбы», в ведении которой больше 130 домов. Также Соколова является гендиректором и учредителем «Строй-Сити». Все три возглавляемые ею компании имеют запрет от приставов на «производство регистрационных действий», то есть, несмотря на яростное желание жильцов сменить УК, сделать они этого не смогут, пока Соколова и теперь уже сообщники не рассчитаются по долгам деньгами собственников жилья.

Источник: «Фонтанка»

Спросите у юриста

ВОПРОС

Как определить границу эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности сетей водоснабжения и водоотведения в частном жилом доме? Водоканалом оформлена в собственность и обслуживается только централизованная сеть. Подводка сетей от централизованной сети до земельного участка ни в чью собственность не оформлена. Кто должен обслуживать этот участок сети (собственник дома отказывается)?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Ерин Павел. Ответ прошел контроль качества.

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу. Участок сети, являющийся бесхозяйным имуществом, должен быть передан органом местного самоуправления на обслуживание организации водопроводно-канализационного хозяйства. На собственника жилого дома без его согласия не может быть возложено бремя содержания не принадлежащих ему водопроводных (канализационных) сетей.

Обоснование вывода

В соответствии с абзацем второго п. 1 Правил холодного водоснабжения и водоотведения (утверждены Постановлением правительства РФ от 29.07.2013 № 644, далее – Правила № 644) в части, не урегулированной жилищным законодательством, к отношениям, возникающим между организациями водопроводно-канализационного хозяйства (организация ВКХ) и собственниками жилых домов, связанным с обеспечением предоставления таким собственникам коммунальных услуг по холодному водоснабжению, водоотведению, применяются положения вышеупомянутых Правил.

Согласно п. 2 Правил № 644 под границей балансовой принадлежности понимается линия раздела объектов централизованных систем холодного



На собственника жилого дома без его согласия не может быть возложено бремя содержания не принадлежащих ему водопроводных (канализационных) сетей.

водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, между владельцами по признаку собственности или владения на ином законном основании, а под границей эксплуатационной ответственности – линия раздела объектов централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и (или) канализационных сетей, по признаку обязанностей (ответственности) по эксплуатации (обеспечению эксплуатации) этих систем или сетей, устанавливаемая в договоре холодного водоснабжения, договоре водоотведения или едином договоре холодного водоснабжения и водоотведения, договоре по транспортировке холодной воды, договоре по транспортировке сточных вод.

Отметим, что в договоре, содержащем положения о предоставлении коммунальных услуг, заключаемом с собственником или пользователем жилого дома (домовладения), по-

мимо прочего, указываются реквизиты акта об определении границы раздела внутридомовых инженерных систем и централизованных сетей инженерно-технического обеспечения (при наличии) (п. 20 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354).

Пунктом 31.1 Правил № 644 предусмотрено, что указывается в акте разграничения балансовой принадлежности и

эксплуатационной ответственности граница эксплуатационной ответственности абонента и гарантирующей организации по водопроводным сетям устанавливается:

– если абонент владеет объектами централизованной системы холодного водоснабжения, – по границе балансовой принадлежности таких объектов абоненту;

– в остальных случаях – по внешней границе стены объекта абонента, подключенного к централизованной системе холодного водоснабжения.

Что касается сетей водоотведения, то в случае, если абонент владеет объектами централизованной системы водоотведения, граница эксплуатационной ответственности абонента и гарантирующей организации устанавливается по границе балансовой принадлежности таких объектов абоненту, в остальных случаях – по первому смотровому колодцу (п. 31.2 Правил № 644).

Если абонент заключает договор с организацией ВКХ, которая не является гарантирующей организацией, то граница эксплуатационной ответственности абонента и такой организации устанавливается по границе балансовой принадлежности водопроводных или канализационных сетей организации ВКХ (п. 31.3 Правил № 644).

То есть граница балансовой принадлежности сетей водоснабжения и водоотведения устанавливается императивно по линии раздела объектов по признаку их принадлежности на праве собственности или ином законном основании. Граница эксплуатационной ответственности сетей определяется в соответствии с вы-

Толкование норм права, определяющих права и обязанности сторон договора, осуществляется исходя из их существа и целей законодательного регулирования.



шеназванными критериями, а именно в зависимости от того, принадлежат ли такие сети абоненту и является ли организация ВКХ, с которой он заключает договор, гарантирующей организацией.

Причем в силу п. 31.4 Правил № 644 граница эксплуатационной ответственности абонента и организации ВКХ (в том числе гарантирующей организации) может быть определена иным образом по соглашению между абонентом и этой организацией.

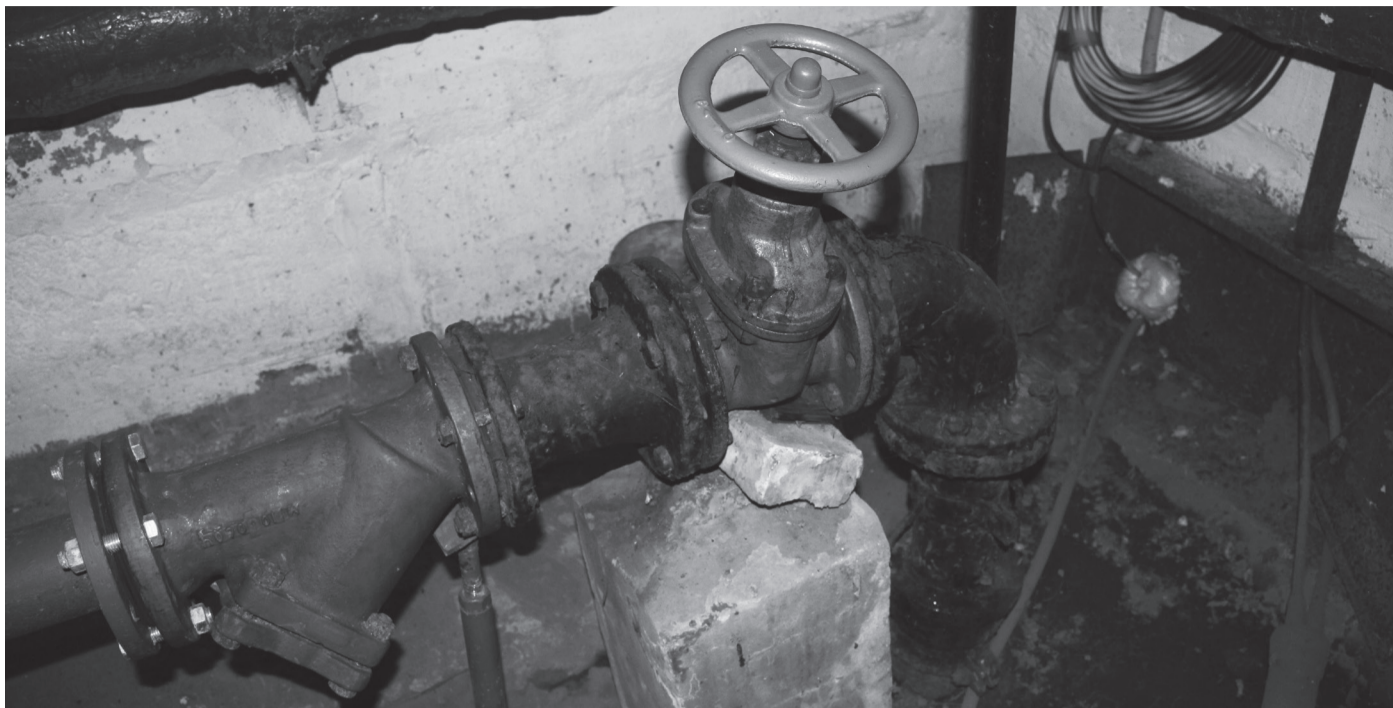
В рассматриваемом случае из вопроса следует, что собственник жилого дома не владеет сетями водоснабжения и водоотведения. Поэтому по общему правилу при заключении договора (договоров) холодного водоснабжения и водоотведения граница эксплуатационной ответственности должна быть установлена по внешней стене объекта абонента (для сетей водоснабжения) и по первому смотровому колодцу (для сетей водоотведения).

Но даже в случаях, когда договор холодного водоснабжения и водоотведения заключается с организацией ВКХ, не являющейся гарантирующей организацией, на собственника жилого дома без его согласия не может быть возложена эксплуатационная ответственность в отношении сетей, которые ему не принадлежат.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Вещи, не имеющие собственника, признаются бесхозяйным имуществом (ст. 225 ГК РФ).

Частью 5 ст. 8 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон № 416-ФЗ) предусмотрено, что в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, в том числе водопроводных и канализационных сетей, путем эксплуатации которых обеспечиваются водоснабжение и (или) водоотведение, эксплуатация таких объектов осуществляется гарантирующей организацией либо организацией, которая осуществляет горячее водоснабжение, холодное водоснабжение и (или) водоотведение и водопроводные и (или) канализационные сети которой непосредственно присоедине-



Возможное отсутствие у спорной сети собственника само по себе не возлагает на абонента бремя по ее содержанию даже при условии ее использования исключительно для обслуживания принадлежащего ему объекта.

ны к указанным бесхозяйным объектам (в случае выявления бесхозяйных объектов централизованных систем горячего водоснабжения или в случае, если гарантирующая организация не определена в соответствии со ст. 12 того же Закона), со дня подписания с органом местного самоуправления передаточного акта указанных объектов до признания на такие объекты права собственности или до принятия их во владение, пользование и распоряжение оставившим такие объекты собственником в соответствии с гражданским законодательством.

Как указано в кассационном определении Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 09.02.2023 по делу № 8Г-1148/2023[88-8640/2023], непосредственно из закона бремя эксплуатации участка сети водоснабжения прямо следует только в отношении его владельца, то есть в пределах, совпадающих с границами балансовой принадлежности. За этими границами соответствующие обязательства (эксплуатационная ответственность) не могут быть возложены на абонента вопреки воле последнего (ст. 421 ГК РФ), в том числе

с учетом его положения слабой стороны в публичном договоре ресурсоснабжения, что согласуется с разъяснениями, содержащимися в пп. 1, 3 постановления Пленума ВАС РФ от 14.03.2014 № 16 «О свободе договора и ее пределах», согласно которым толкование норм права, определяющих права и обязанности сторон договора, осуществляется исходя из их существа и целей законодательного регулирования, тогда как обеспечение эксплуатации системы водоснабжения по смыслу ст. 8 Закона № 416-ФЗ построено именно на принципе распределения бремени содержания инженерных сетей между владельцами соответствующих участков с возложением отдельных «экстерриториальных» обязательств исключительно на профессиональных участников энергетического рынка, например, на гарантирующую организацию, осуществляющую эксплуатацию бесхозяйных водопроводных сетей применительно к ч. 5 ст. 8 Закона № 416-ФЗ.

Иными словами, в отсутствие оснований для отступления от этого общего правила граница эксплуатационной ответственности должна определяться по границе балансовой принад-

лежности между сетями организации ВКХ и абонента.

В правоприменительной практике также отмечается, что возможное отсутствие у спорной сети собственника само по себе не возлагает на абонента бремя по ее содержанию даже при условии ее использования исключительно для обслуживания принадлежащего ему объекта. Нормы чч. 5, 6 ст. 8 Закона № 416-ФЗ позволяют ресурсоснабжающей организации эксплуатировать бесхозяйные объекты централизованных систем холодного водоснабжения и (или) водоотведения, а также определяют порядок учета понесенных в этой связи расходов (постановление АС Дальневосточного округа от 22.08.2023 № Ф03-3341/23, смотрите также постановление АС Восточно-Сибирского округа от 02.03.2023 № Ф02-6401/22, предупреждение Управления Федеральной антимонопольной службы по Республике Татарстан от 07.11.2022 № АШ-05/13576).

Таким образом, в рассматриваемом случае на собственника жилого дома без его согласия не может быть возложено бремя обслуживания участков сетей водоснабжения и водоотведения, которые ему не принадлежат. Полагаем, что собственник вправе обратиться к администрации муниципального образования с требованием о передаче этих сетей водоканалу как бесхозяйных объектов.

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

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



Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом
«Консерж»

Адрес редакции и издателя:
192029, Санкт-Петербург,
Большой Смоленский пр.,
д. 6, лит. А, офис 404.

Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор
издательства,

главный редактор газеты
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна Анатольевна

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@srp.spb.ru

Подписка на сайте www.sr-
bpost.ru в разделе «Услуги»,
баннер «Подписка»

Ответственность
за информацию

в рекламных объявлениях
несет рекламодатель.

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

Мнение редакции может не
совпадать с мнением авторов.

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 № 4.

Выходит один раз в месяц.
Подписано в печать
по графику и фактически
17.01.2024 в 18 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной
продукции 12+

Екатерина Макеева

С крышей беда

СМИ и эксперты разных мастей перед новым годом активно обсуждали декабрьские происшествия – кто, где и как получил травмы из-за наледи и как так получилось, что на Гороховой улице обрушился дом.

Без крыши над головой

Сообщение о происшествии по адресу ул. Гороховая, д. 73 поступило в МЧС 20 декабря в 02.02. Произошло обрушение 6-этажного расселенного здания. Накануне по дому поползла очередная трещина, и из него выехали последние жители.

Здание в стиле эклектики было возведено в 1885 году и перестроено в 1904 году. Несколько лет назад по дому поползли большие трещины, подъезды были признаны аварийными.

– До последнего момента не хотела выезжать одна семья. По настоянию главы района вчера она выехала, – подчеркнул губернатор **Александр Беглов**.

По данным МЧС и городской администрации, никто не пострадал. – Жильцы обеспечены всем необходимым. Их временно расселили в гостиницы, к которым будет прикреплён транспорт, чтобы отвезти детей в школы и детские сады. Восемь человек решили поехать к родственникам. Город окажет помощь. Составляется план обеспечения жильем, – заявил Беглов.

Временно расселен и соседний – 71-й дом по Гороховой улице. Людей из него также разместили в гостиничном фонде. Глава города отметил, что Петербург формирует ресурсы жилья на случай нештатных ситуаций. В частности, сохранен резерв – павильоны Ленэкспо, которые использовались во время пандемии.

Позже жильцы обрушившегося дома получили возможность под контролем сотрудников МЧС забрать необходимые личные вещи с места обрушения, и им предоставили временное жилье в доходном доме, где они будут находиться до согласования своего размещения в маневренном фонде. Городские власти пообещали, что помощь получат как собственники квартир, так и съемщики.

– Каждый из жильцов будет оставаться в фокусе внимания властей, пока не решится их квартирный вопрос. До тех пор будем предоставлять им государственное жилье, – подчеркнул Беглов.



Фото: ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу

Губернатор особо отметил работу оперативных служб. «Все решения были грамотно выверены. Службы сработали слаженно и быстро – администрация района, МЧС, ГУВД, Жилищный комитет. Были отключены инженерные коммуникации. Жителей эвакуировали», – отметил глава города.

Прокуратура Адмиралтейского района проводит проверку в связи с обрушением здания, устанавливает обстоятельства и причины произошедшего, по результатам будет дана оценка исполнению ответственными лицами требований законодательства, регламентирующего содержание объекта, сообщила пресс-служба ведомства.

Беда пришла с крыши

Падение ледяной глыбы на прохожего стало причиной смерти молодого человека на углу улицы Замшина и проспекта Мечникова в Калининском районе. Ответственного нашли – владельца квартиры на последнем этаже, который своеобразно остеклил балкон и оснастил его покатою крышей, откуда, вероятно, и упал лед.

Безусловно, собственники квартир ответственны за свои балконы, особенно за несогласованно остекленные. Однако все эксперты промолчали о том, что магазин, у крыльца которого это случилось, не должен был быть. Или нам покажут решение общего собрания собственников этого дома о переводе квартиры на первом этаже в

нежилое помещение с дальнейшим назначением «круглосуточный магазин»? Нет? А кто тогда согласовал открытие магазина? МВК района без решения собрания? Привет администрации!

Петербург еще помнит кафе в подвале на Измайловском проспекте, где в кипятке от прорвавшейся трубы погибли два молодых человека. Того кафе тоже не должно было быть. Тогда крайним стал диспетчер Теплосети, якобы промедливший с передачей сигнала.

Редакция призывает власти Петербурга остановить бездумную передачу помещений МКД в руки бизнеса. Нужно думать не о сиюминутной выгоде, а о возможных последствиях.

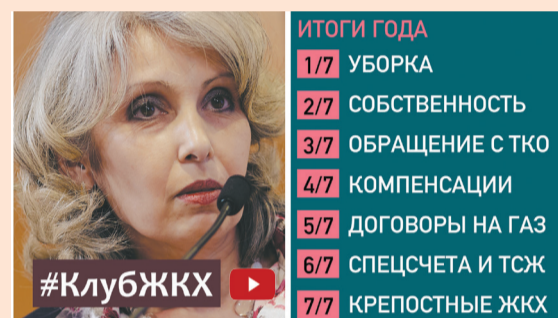
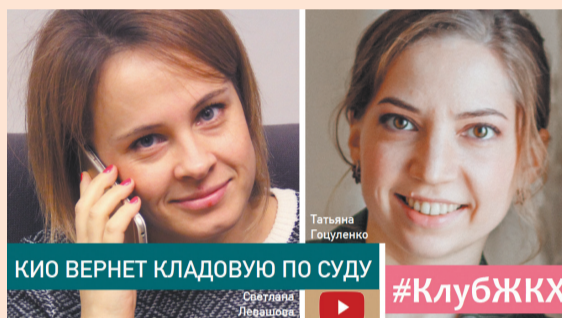
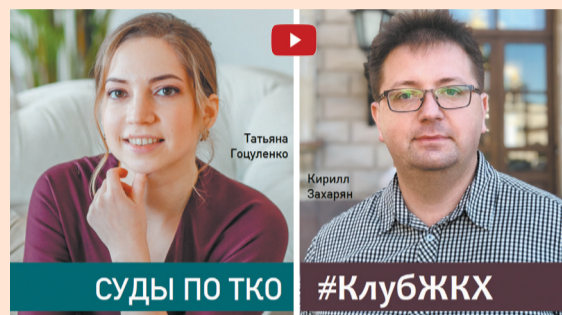
К зимней уборке города, безусловно, тоже есть вопросы: в этом сезоне уже сотни человек поступили в травматологические отделения петербургских больниц из-за скользкости дорог и тротуаров, а также от падения наледи.

Например, на Новочеркасском проспекте глыба льда упала на мать и двухлетнюю девочку в коляске, сообщила пресс-служба администрации Красногвардейского района в телеграм-канале. «Глыба льда с крыши упала именно на ребенка. Удар был такой силы, что у коляски отлетели колеса. Девочка получила травму головы», – говорится в сообщении администрации. По факту инцидента проводится доследственная проверка.

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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



По вопросам размещения в газете → konserg-media@yandex.ru

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



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



2024

ГОД
ВМЕСТЕ
С ГАЗЕТОЙ



По вопросам
подписки,
размещения
рекламы и
объявлений пишите
на почту: [konserg-
media@yandex.ru](mailto:konserg-media@yandex.ru).

22 даты выхода газеты

11 выходные и праздничные дни

ЯНВАРЬ							ФЕВРАЛЬ						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
1	2	3	4	5	6	7				1	2	3	4
8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25
29	30	31					26	27	28	29			

МАРТ							АПРЕЛЬ						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
				1	2	3	1	2	3	4	5	6	7
4	5	6	7	8	9	10	8	9	10	11	12	13	14
11	12	13	14	15	16	17	15	16	17	18	19	20	21
18	19	20	21	22	23	24	22	23	24	25	26	27	28
25	26	27	28	29	30	31	29	30					

МАЙ							ИЮНЬ						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
		1	2	3	4	5						1	2
6	7	8	9	10	11	12	3	4	5	6	7	8	9
13	14	15	16	17	18	19	10	11	12	13	14	15	16
20	21	22	23	24	25	26	17	18	19	20	21	22	23
27	28	29	30	31			24	25	26	27	28	29	30

ИЮЛЬ							АВГУСТ						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
1	2	3	4	5	6	7				1	2	3	4
8	9	10	11	12	13	14	5	6	7	8	9	10	11
15	16	17	18	19	20	21	12	13	14	15	16	17	18
22	23	24	25	26	27	28	19	20	21	22	23	24	25
29	30	31					26	27	28	29	30	31	

СЕНТЯБРЬ							ОКТАБРЬ						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
						1		1	2	3	4	5	6
2	3	4	5	6	7	8	7	8	9	10	11	12	13
9	10	11	12	13	14	15	14	15	16	17	18	19	20
16	17	18	19	20	21	22	21	22	23	24	25	26	27
23	24	25	26	27	28	29	28	29	30	31			
30													

НОЯБРЬ							ДЕКАБРЬ						
Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс	Пн	Вт	Ср	Чт	Пт	Сб	Вс
				1	2	3							1
4	5	6	7	8	9	10	2	3	4	5	6	7	8
							9	10	11	12	13	14	15
11	12	13	14	15	16	17	16	17	18	19	20	21	22
18	19	20	21	22	23	24	23	24	25	26	27	28	29
25	26	27	28	29	30		30	31					