АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 15 (820) 7 ноября 2022

Нам 19 лет!

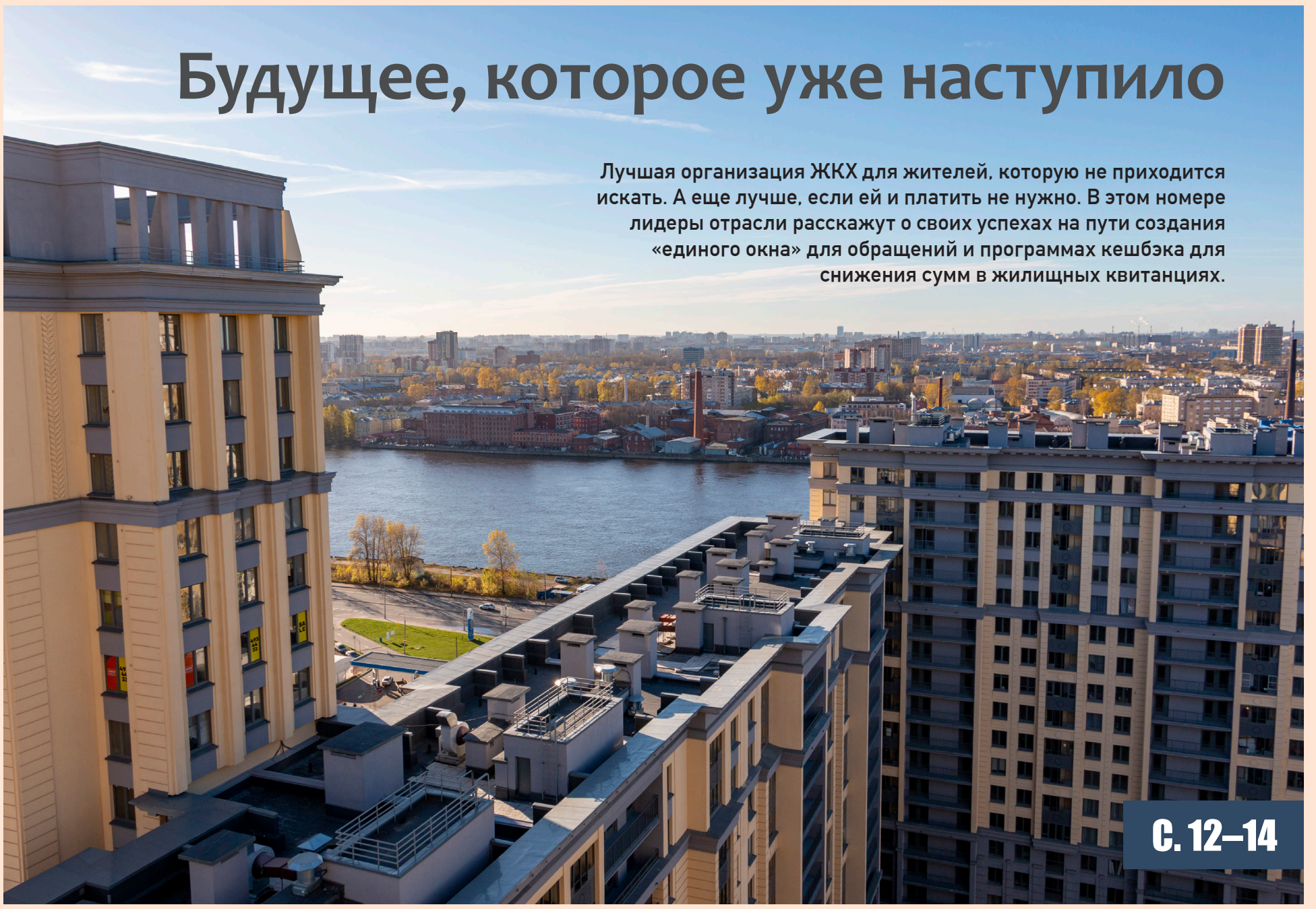
ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

Будущее, которое уже наступило

Лучшая организация ЖКХ для жителей, которую не приходится искать. А еще лучше, если ей и платить не нужно. В этом номере лидеры отрасли расскажут о своих успехах на пути создания «единого окна» для обращений и программах кешбэка для снижения сумм в жилищных квитанциях.

С. 12–14



ЖК «Цивилизация на Неве» – финалист в номинации «Лучший реализованный проект жилого комплекса бизнес- и элиткласса в Санкт-Петербурге» конкурса «Доверие потребителя»

В ЭТОМ НОМЕРЕ

Фото: пресс-служба Закс СПб

законотворчество С. 3–4

Депутаты Госдумы, опасаясь резкого роста платы за КР на СОИ, готовы перенести применение нового порядка начисления на середину 2024 года. Петербургские парламентарии тем временем работают над бюджетом, а один из них предложил не облагать налогом прибыль регоператора по обращению с ТКО, чтобы снизить тариф на вывоз мусора.

судебная практика С. 5–9

За судьбой иска ТСЖ «Пенаты» к региональному оператору по обращению с ТКО следили многие. Это товарищество в судебном порядке пытается урегулировать условия заключения договора, и в первой инстанции ему даже удалось утвердить свою редакцию, однако апелляция осталась за «НЭО». Изучаем текст решения, обращая внимание на ряд особенностей этого дела.

Составим реестр собственников МКД на основе сведений из ЕГРН

Для заявок → konserg-media@yandex.ru

Подписчикам газеты «Консьержъ» особые условия!

ВНИМАНИЕ! ПОДПИСКА-2023

(812) 907-18-60, konserg-media@yandex.ru

ЦИФРЫ

Итоги первого года работы экопунктов в Петербурге

Комитет по природопользованию развивает систему сбора опасных отходов от населения. С октября 2021 года возможностью правильно сдать опасные отходы на утилизацию воспользовались более 38 тысяч горожан. От жителей Петербурга было принято 118 тонн отходов I-IV классов опасности.

За год собрано **38 тонн** химических источников тока (батарейки и аккумуляторы),

более **32 тонн** автопокрышек

16 тонн вышедшей из эксплуатации бытовой и оргтехники

Функционирование системы обеспечивают

10 обновленных экопунктов с расширенным перечнем принимаемых отходов,

480 экотерминалов в местах повышенной проходимости

и **2** экомобиля

Прием отходов в экопунктах и экомобилях обеспечивают сотрудники ГУП «Экострой», имеющие право работы с опасными отходами. Специалисты осуществляют прием таких отходов, проводят их сортировку и ведут учет. Затем все опасные отходы подлежат обезвреживанию или утилизации. Подробно ознакомиться с перечнем принимаемых опасных отходов, адресами установки экотерминалов и экопунктов и графиком работы экомобилей можно на Экологическом портале infoeco.ru в разделе «Опасные отходы».

Телефон мобильной экологической дежурной службы: 417-59-36 (круглосуточно).

КАДРЫ

Дмитрий Коптин переходит в ГУП «ТЭК»

Губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов подписал 31 октября распоряжение о кадрах.

Дмитрий Коптин освобожден от должности председателя Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. С 1 ноября он назначен на должность первого заместителя генерального директора ГУП «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга».

На должность председателя Комитета по тарифам Санкт-Петербурга с 1 ноября назначен **Алексей Малухин**.

Источник: gov.spb.ru

Екатерина Макеева

Миллиард туда – миллиард сюда

Законодательное собрание Санкт-Петербурга вовсю работает над проектом бюджета на 2023 год. Уже озвучен объем финансирования городом новой системы уборки снега, а также стали известны заложенные суммы бюджетных субсидий на капитальный ремонт многоквартирных домов. Город даст денег на замену лифтов, но взнос на капремонт все равно планируют повысить.

Проект бюджета в Заксобрании представлял губернатор **Александр Беглов**.

Свой карман ближе

Глава города отметил, что первыми на новую схему уборки снега переводятся районы.

– Для содержания внутриквартальных территорий предоставим им на три года 15,2 млрд рублей. Из этой суммы на 4 млрд 300 млн рублей в текущем году уже закуплены 1 160 единиц уборочной техники. В следующем году для выполнения районными жилищными агентствами новых функций по уборке запланировали 10 млрд 900 млн рублей, – сообщил Александр Беглов.

На втором этапе на прямое государственное регулирование начнут переходить дорожные службы. Для обновления парка их оборудования в проекте трехлетнего бюджета предусмотрены 13 млрд 400 млн рублей. Губернатор подчеркнул, что, помимо масштабных закупок новой техники, город берет

Фото: пресс-служба Закс СПб

на себя организационные расходы на формирование штатов новых государственных учреждений.

Александр Беглов напомнил, что в этой сфере договоры со многими подрядчиками заключены на длительный срок, поэтому процесс модернизации не будет быстрым.

– Рассчитываем, что полноценный переход на новые рельсы произойдет в течение 2-3 лет, – заявил губернатор.

Вся субсидия на лифты

Градоначальник также озвучил планы по софинансированию реализации региональной программы капитального ремонта.

– В бюджете на 2023-2025 годы предусмотрены средства на капитальный ремонт в многоквартирных домах – по 6 млрд рублей ежегодно. Планируем отремонтировать 3 600 лифтов, – сказал губернатор Александр Беглов.

Дело в том, что 7 200 кабин надо в любом случае менять до 2025 года, так как эти лифты выйдут за пределы эксплуатационного срока. Отсюда такое внимание именно к лифтам, кстати, в текущем году этот вид работ также получил субсидию из бюджета в размере 3 млрд рублей.

Денег много не бывает

Несмотря на участие бюджета в финансировании капремонта, Жилищный комитет подготовил проект постановления правительства, согласно которому размеры взносов на капремонт вырастут в 2023 году примерно на рубль. Если сейчас ставка составляет 11–12 рублей с квадратного метра, то будет 11,90–12,99 в зависимости от типа дома. Год назад, напомним, повышения не было. Интересно, что по подсчетам «Фонтанки», экономически обоснованным был бы взнос в 36 рублей с квадратного метра. Ну а пока не стоит удивляться отставанию от сроков регпрограммы!

Прибыль «НЭО» перестанут облагать налогом

Замруководителя фракции «Справедливая Россия – За Правду», депутат Андрей Алескеров предложил установить нулевую налоговую ставку налога на прибыль для регионального оператора по обращению с ТКО. Парламентарий рассчитывает, что в результате принятия этого закона услуги по вывозу мусора должны подешеветь.

Согласно действующему федеральному законодательству налог на прибыль входит в состав расчетной базы по определению предпринимательской прибыли и включается в тариф на услугу регионального оператора по обращению с ТКО. Базовый объем налога составляет 20% (17% получает региональный бюджет, 3% – федеральный). Санкт-Петербург вправе установить для мусорного оператора нулевую ставку налога на прибыль, подлежащего зачислению в бюджет города. Данное право предоставлено субъектам РФ федеральным законом № 211-ФЗ «О внесении изменений в главы 21 и 25 части второй Налогового кодекса Российской Федерации».

Губернатор Александр Беглов направил автору законопроекта официальное одобрение, где отметил, что концептуальных замечаний к инициативе у городского правительства нет.

– После принятия законопроекта можно прогнозировать в Санкт-Петербурге снижение единого тарифа на услугу регионального оператора по обращению с ТКО для физических и юридических лиц. Многократные увеличения стоимости этого сервиса в последнее время значительно повысили расходы горожан. Только с начала июля тариф на вывоз мусора вырос на 30%. Предложенная законопроектом мера – чуть ли не единственный вариант снизить тариф на вывоз ТКО. Объем снижения будет зависеть от Комитета по тарифам Санкт-Петербурга. Депутатский корпус будет контролировать процесс принятия решения, – прокомментировал законопроект **Андрей Алескеров**.

Законопроект уже успешно прошел первое чтение.

Источник: пресс-служба Заксобрания

Защитит ли ГОСТ от мошенников?

ГОСТ Р 8.1012-2022 «Государственная система обеспечения единства измерений. Счетчики воды. Методика поверки» вступил в силу с 1 ноября 2022 года.

– Поверка и замена приборов учета, к сожалению, стала полем для разнообразных манипуляций и мошенничеств. Четкая регламентация как самой процедуры, так и того, кто может оказывать эти услуги, поможет человеку разобраться, стоит ли доверять появившемуся в дверях специалисту, определить, все ли сделано корректно, и быть уверенным в том, что услуга оказана по всем правилам, – пояснил депутат Московской городской думы, координатор проекта «Школа грамотного потребителя» **Александр Козлов**.

Парламентарий напомнил, что, согласно ГОСТу, у компании, которая оказывает услуги по поверке, должна быть соответствующая аккредитация, а ее представитель должен четко соблюдать прописанный в документе алгоритм действий.

Фото: er.ru

– У мастера должны быть секундомер, измеритель влажности, гидравлический пресс для определения герметичности счетчика. При этом он обязан совершить три действия: убедиться в целостности самого прибора учета, опробовать работоспособность устройства (включить и выключить воду) и произвести замеры погрешности. Если сотрудник игнорирует какие-то этапы либо не знает о их необходимости, то это повод насторожиться, а еще – отказаться от такой услуги и ее оплаты, – подчеркнул депутат.

Новый ГОСТ также устанавливает применение современных рабочих эталонов, использующих автоматизированные способы синхронизации со счетчиками воды (видеокамеры, фотокамеры, частотные сигналы и другие) и современные методы цифровой передачи информации. «Это в перспективе обеспечит переход на автоматизированные системы передачи данных о расходе воды, однако это нововведение не требует новых расходов и замен приборов», – уточнил парламентарий.

Как подчеркнул Александр Козлов, всегда важно помнить, что любые новости о нововведениях, новых ГОСТах провоцируют волну мошенничеств. «В этот период важно быть особо внимательными, предупредить престарелых родственников, соседей о том, что аферисты могут активизироваться. Чтобы защитить себя и близких, сверьтесь с датами поверки своих приборов учета, убедитесь, что поводов требовать от вас поверки приборов нет, а если сроки подходят – вызовите надежных специалистов, проверив данные в реестре на сайте Росаккредитации. Напомните сделать то же самое родителям: расскажите о том, как преступники могут под предлогом ненужной поверки пробраться в дом. Разумная осторожность позволит защитить себя и свою семью от навязанных услуг и других неприятностей», – заключил он.

Источник: gazetafilidavidkovo.ru

Применение новых правил начисления за КР на СОИ могут отложить

Комитет Госдумы РФ по строительству и ЖКХ предложил кабмину перенести на лето 2024 года срок вступления в силу новых правил расчетов платы за КР на СОИ.

Согласно действующей редакции Постановления правительства РФ № 92 в первом квартале 2023 года управляющие организации должны сделать первые перерасчеты за коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ) по их фактическому потреблению. Ранее, если общим собранием не было принято иное, жители домов платили за КР на СОИ по нормативу, а сверхнорматив оплачивали УО и ТСЖ.

– Управляющие домами уже пять лет ждут изменений в законодательство, которое позволит начислять собственникам помещений КР на СОИ по факту потребления, – отметила глава экспертного совета Ассоциации «Р1» **Елена Шерешовец** в телеграм-канале. – Пока весь сверхнормативный объем ложится тяжким грузом на плечи самих УО и ТСЖ.

Постановление правительства РФ от 03.02.2022 № 92, вступившее в силу 1 сентября 2022 года, должно разрешить эту ситуацию. Согласно документу УО и ТСЖ в первом квартале 2023 года должны сделать перерасчет начислений за КР на СОИ исходя из показаний ОДПУ. При наличии сверхнормативного потребления они доначислят плату за него собственникам помещений. Но в Комитете Госдумы РФ по строительству и ЖКХ считают, что срок вступления этих правил необходимо перенести на лето 2024 года, чтобы не допустить резкого подорожания услуг. Депутаты предлагают также ввести повышающие коэффициенты для расчетов за КР на СОИ при отсутствии в квартирах индивидуальных приборов учета, а доходы от таких дополнительных начислений направлять на оплату услуг.

– На мой взгляд, это очередное популистское решение, – прокомментировала инициативу Елена Шерешовец. – Но есть надежда на Минстрой РФ: там готовят поправки, которые [...] меняют порядок оплаты для собственников на более удобный – если корректировка

начислений КР на СОИ в положительную сторону, она распределяется равными долями на год.

По материалам интернет-службы «РосКвартал»

Дьявол в деталях

За судьбой иска ТСЖ «Пенаты» к региональному оператору по обращению с ТКО следили многие. Это товарищество в судебном порядке пытается урегулировать условия заключения договора, и в первой инстанции ему даже удалось утвердить свою редакцию, однако апелляция, как мы сообщали в прошлом номере, осталась за «НЭО». 22 октября была опубликована мотивировочная часть решения, и мы хотим поделиться ею с читателями, а также обратить внимание на ряд особенностей этого дела, чтобы было понятно, что опыт отдельного дома неправильно бездумно тиражировать тем или иным образом.

1277/2022-426233(2)

ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65, лит. А
http://13aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

21 октября 2022 года Дело №А56-39992/2022

Резолютивная часть постановления объявлена 06 октября 2022 г.
Постановление изготовлено в полном объеме 21 октября 2022 г.
Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Жуковой Т. В., судей Поповой Н. М., Смирновой Я. Г.,
при ведении протокола судебного заседания: секретарем Апхудовым А. А., при участии:
от истца: председатель правления Голубев А. В., действующий на основании Устава, представитель Сырников Д. А. по доверенности от 10.01.2022,
от ответчика: представители Новошинский И. Н. по доверенности от 12.04.2022, Ларионов Р. В. по доверенности от 02.02.2022, Жамов А. Е. по доверенности от 12.04.2022, Букатина Е. В. по доверенности от 15.09.2022,
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционную жалобу (регистрационный номер 13АП-23668/2022) АО «Невский экологический оператор» на решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.06.2022 по делу № А56-39992/2022, принятое по иску товарищества собственников жилья «Пенаты» к акционерному обществу «Невский экологический оператор» о взыскании,

установил:

Товарищество собственников жилья «Пенаты» (далее – истец, Товарищество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к акционерному обществу «Невский экологический оператор» (далее – ответчик, Общество) об урегулировании разногласий, возникших при заключении договора № 1186772-2022/ТКО от 30.12.2021 г. между акционерным обществом «Невский экологический оператор» (ИНН: 7804678913) и товариществом собственников жилья «Пенаты» (ИНН: 7820022371).

Решением суда от 20.06.2022 заявленные требования удовлетворены. Суд решил урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора № 1186772-2022/ТКО от 30.12.2021 г. между акционерным обществом «Невский экологический оператор» (ИНН: 7804678913) и товариществом собственников жилья «Пенаты» (ИНН: 7820022371), изложив пункт 4.1 договора в следующей редакции: *«Учет объема и (или) массы твердых коммунальных отходов производить в соответствии с Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03 июня 2016 г. № 505 "Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов" следующим способом: расчетным путем исходя из количества контейнеров для складирования ТКО, установленных в местах накопления ТКО».*

Ищите на YouTube-канале газеты «Консьержъ»: youtube.com/c/Консьержъ

Ответчик, не согласившись с решением суда, направил апелляционную жалобу, в которой, ссылаясь на нарушение норм материального права, на несоответствие выводов суда обстоятельствам дела, просил решение суда отменить. В обоснование заявленных требований ответчик указывает на то, что судом первой инстанции необоснованно не был применен закон (п. 148 (30) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354, ч. 1 ст. 157 ЖК РФ), подлежащий применению к спорным правоотношениям. Также, по мнению подателя жалобы, судом первой инстанции был необоснованно применен закон (п. 6 Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 03.06.2016 № 505 (далее – Правила 505), не подлежащий применению к спорным правоотношениям.

<...>

Исследовав материалы дела, ознакомившись с доводами апелляционной жалобы и отзыва на жалобу, суд апелляционной инстанции установил следующее.

Между истцом (потребитель) и ответчиком (исполнитель) возникли разногласия при заключении договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами для нужд истца (далее – договор).

Истец, не согласившись с условиями предложенного ответчиком проекта договора, направил последнему подписанный со своей стороны договор с протоколом разногласий от 15.02.2022.

По итогам рассмотрения указанного протокола разногласий истец направил ответчику протокол согласования разногласий, с которым последний не согласился.

Данные обстоятельства послужили основанием для обращения в суд с настоящим исковым заявлением.

Исследовав представленные в материалы дела доказательства в их совокупности и взаимосвязи с соблюдением положений статьи 71 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, суд первой инстанции пришел к выводу об обоснованности заявленных требований по праву.

Статья 268 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации устанавливает пределы рассмотрения дела арбитражным судом апелляционной инстанции, согласно которым при рассмотрении дела в порядке апелляционного производства арбитражный суд по имеющимся в деле и дополнительно представленным доказательствам повторно рассматривает дело.

Повторно рассмотрев настоящее дело в порядке апелляционного производства, апелляционный суд полагает решение суда первой инстанции подлежащим изменению в связи со следующим.

В силу статьи 421 Гражданского кодекса Российской Федерации граждане и юридические лица свободны в заключении договора. Понуждение к заключению договора не допускается, за исключением случаев, когда обязанность заключить договор предусмотрена Гражданским кодексом Российской Федерации, законом или добровольно принятым обязательством.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (статья 422).

В соответствии со статьей 422 Гражданского кодекса Российской Федерации договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Правовые основы обращения с отходами производства и потребления определены Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

В целях реализации задач, предусмотренных Законом № 89-ФЗ, а также в связи с изменением правового регулирования и необходимостью определения статуса регионального оператора Правительством Российской Федерации 12.11.2016 принято постановление № 1156 об утверждении Правил обращения с твердыми коммунальными отходами, устанавливающими порядок осуществления сбора, транспортирования, обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов на территории Российской Федерации.

Согласно части 1 статьи 24.7 Закона № 89 ФЗ региональные операторы заключают договоры на оказание услуг по обращению с ТКО с собственниками ТКО, если иное не предусмотрено законо-

Фото: Наталья Суворова / vk.com

дательством Российской Федерации; договор на оказание услуг по обращению с ТКО является публичным для регионального оператора.

В соответствии с частью 5 статьи 24.7 Закона № 89-ФЗ предусмотрено, что 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.

Форма типового договора на оказание услуг по обращению с ТКО утверждена Правилами № 1156.

Заключение договора на оказание услуг по обращению с ТКО для регионального оператора, как было отмечено, является обязательным.

В случае если разногласия по проекту договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами не урегулированы, договор на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами считается заключенным на условиях типового договора по цене, указанной региональным оператором в указанном проекте договора, направленном в соответствии с пунктом 8(10) настоящих Правил (пункт 8(15) Правил № 1156).

Поскольку ответчик является региональным оператором, обязанность ответчика заключить договор с истцом вытекает из положений законодательства и обусловлена характером осуществления им деятельности в области обращения ТКО.

По существу разногласия сторон сводятся к положению пункта 4.1. договора.

Пунктом 25 Правил № 1156 определено, что одним из существенных условий договора об оказании услуг по транспортированию ТКО является способ коммерческого учета количества ТКО и нормативы их накопления.

Согласно пункту 1 статьи 24.10 Закона 89 определение объема и (или) массы твердых коммунальных отходов осуществляется в целях расчетов по договорам в области обращения с твердыми коммунальными отходами в соответствии с Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2016 № 505 (далее – Правила № 505).

Согласно этим правилам коммерческому учету подлежат объем и (или) масса твердых коммунальных отходов с использованием средств измерения, соответствующих требованиям законодательства Российской Федерации об обеспечении единства измерений (далее – средства измерения) или расчетного способа в целях осуществления расчетов по договорам в области обращения с твердыми коммунальными отходами (пункт 1).

Истцом предложено осуществлять коммерческий учет твердых коммунальных отходов расчетным путем, исходя из количества и объема контейнеров для накопления твердых коммунальных отходов, установленных в местах накопления твердых коммунальных отходов, а ответчиком – исходя из норматива накопления ТКО.

Суд первой инстанции, удовлетворяя требования истца, пришел к следующим выводам.

Согласно пункту 1 статьи 13.4 Закона 89 накопление отходов допускается только в местах (на площадках) накопления отходов, соответствующих требованиям законодательства в области санитарно-эпидемиологического благополучия населения и иного законодательства Российской Федерации.

Постановлением правительства Российской Федерации от 31.08.2018 № 1039 утверждены Правила обустройства мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов и ведения их реестра. В силу пунктов 3 и 4 указанных правил места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов либо создаются органами местного самоуправления, либо согласуются ими, если обязанность по их созданию возложена на иных лиц. Как следует из пунктов 20 и 21 указанных правил, места (площадки) накопления твердых коммунальных отходов подлежат включению в соответствующий реестр.

Доводы ответчика об определении объема ТКО по нормативу в силу пункта 148(30) Правил № 354 и ч. 1 ст. 157 ЖК РФ являются неосновательными, поскольку Правила № 505 не содержат ограничений на применение одного из способов коммерческого учета ТКО.

Указанная позиция поддержана Верховным судом РФ в постановлении от 07.02.2021 г. № АКПИ20-956.

Вместе с тем судом при вынесении оспариваемого решения не принято во внимание следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса Российской Федерации размер платы за коммунальные услуги рассчитывается исходя из объема потребляемых коммунальных услуг, определяемого по показаниям приборов учета, а при их отсутствии исходя из нормативов потребления коммунальных услуг (в том числе нормативов накопления ТКО), утверждаемых органами государственной власти субъектов Российской Федерации в порядке, установленном правительством Российской Федерации. Правила, обязательные при заключении управляющей организацией или товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом договоров с ресурсоснабжающими организациями, региональным оператором по обращению с ТКО, устанавливаются правительством Российской Федерации.

На основании положений пункта 148 (25) Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), потребитель коммунальной услуги по обращению с ТКО обязан своевременно и в полном объеме вносить плату за коммунальную услугу по обращению с ТКО.

Согласно положению пункта 148(27) Правил № 354 расчетный период для оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО устанавливается равным календарному месяцу.

Размер платы за коммунальную услуг по обращению с ТКО рассчитывается исходя из цены, определенной в пределах утвержденного единого тарифа на услугу регионального оператора, установленного региональному оператору по обращению с ТКО в порядке, определенном Федеральным законом «Об отходах производства и потребления». При расчете размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, оказываемую региональным оператором по обращению с ТКО исполнителю в целях предоставления коммунальной услуги по обращению с ТКО потребителям, применяются тарифы (цены) регионального оператора по обращению с ТКО, используемые при расчете размера платы за коммунальные услуги для потребителей (пункт 148(28) Правил № 354).

Правила № 505 не содержат ограничений на применение одного из способов коммерческого учета ТКО.

Исходя из положений Правил № 354, расчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, предоставленную потребителю в жилом помещении и нежилом помещении в многоквартирном доме, определяется на основании нормативов накопления ТКО, за исключением случая, когда введена система раздельного сбора ТКО, при котором размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО определяется на основании объема вывезенных контейнеров.

Исходя из положений Правил № 354, расчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, предоставленную потребителю в жилом помещении и нежилом помещении в многоквартирном доме, определяется на основании нормативов накопления ТКО, за исключением случая, когда введена система раздельного сбора ТКО, при котором размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО определяется на основании объема вывезенных контейнеров (пункты 148.30 – 148.33, 148.38 Правил № 354).

Пунктом 148(30) Правил № 354 установлено, что размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 9 (1) приложения № 2 к настоящим правилам. В случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении потребителями оплаты коммунальной услуги по обращению с ТКО исходя из общей площади жилого помещения размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулой 9(2) приложения № 2 к настоящим Правилам.

Нормативы накопления твердых коммунальных отходов на территории Санкт-Петербурга для многоквартирных домов исходя из площади жилых помещений утверждены Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга от 14.04.2017 № 30-р. Норматив накопления твердых коммунальных отходов для многоквартирных домов (в год) составляет 0.0792 м^3 с 1 м^2 общей площади жилых помещений.

Расчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами, предоставленную потребителю за расчетный период в жилом помещении (жилой дом, квартира), в случае принятия органом государственной власти субъекта Российской Федерации решения об осуществлении потребителями оплаты коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами исходя из общей площади жилого помещения, размер платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами определяется в соответствии с формулой 9(2) приложения № 2 к Правилам № 354.

При этом правомерность определения объема оказанной услуги исходя из нормативов накопления подтверждается и Жилищным кодексом.

В отсутствие прибора учета в отношении определения объема ТКО (контейнеры к приборам учета не относятся, так как не являются средством измерения) расчет платы за услугу по обращению с ТКО исходя из норматива накопления ТКО полностью соответ-

ствует положениям ч. 1 ст. 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и п. 148 (30) Правил № 354.

Таким образом, к спорным правоотношениям (между собственниками жилых помещений в МКД и региональным оператором) арбитражный суд должен был применить п. 148 (30) Правил № 354 и ч. 1 ст. 157 кодекса Российской Федерации.

Кроме того, используемый в расчете истцом объем накопления ТКО взят только на примере одного самого короткого месяца – февраль, как следует из представленных пояснений, и применен ко всему году, то есть не учитывая количество фактически вывезенных контейнеров ТКО и их объемы в каждом конкретном месяце 2022 года.

*(**Прим. ред.** ТСЖ «Пенаты» с 1 января 2022 года не перенесло в своих квитанциях плату за вывоз мусора из раздела жилищных услуг в раздел коммунальных, не «вытащило» эти расходы отдельной строкой из платы за содержание и установило размер платы для своих жителей не в соответствии с распоряжением Комитета по тарифам, а в соответствии с расчетной величиной стоимости вывоза, основываясь на расходах за февраль 2021 года. Эти цифры были внесены в смету ТСЖ и утверждены общим собранием).*

В указанном расчете также не учтены объемы вывоза крупногабаритных отходов, которые также входят в состав ТКО и подлежат учету при расчете по объему вывезенных контейнеров. Таким образом, объем ТКО, используемый в расчете, существенно занижен. При расчете по нормативу накопления ТКО объемы КТО уже учтены в величине норматива накопления ТКО.

*(**Прим. ред.** ТСЖ «Пенаты» не организовывает для жителей накопление и вывоз крупногабаритных отходов. Исторически сложилось, что вывоз таких отходов жители организуют самостоятельно, это позволяло снизить платеж по квитанции ТСЖ для тех, кем не востребована данная услуга. Бремя платы за крупногабарит ложилось на тех, кому эта услуга нужна. Однако в настоящее время данная схема вне закона, на что и указывает апелляционный суд далее по тексту.)*

Истец не вправе устанавливать способы расчета оказанных коммунальных услуг, отличные от способа расчета, указанного в законе и в договоре с региональным оператором, в том числе и путем принятия решения общим собранием собственников. Данный вопрос не входит в компетенцию общего собрания.

На основании документов, представленных истцом к дополнениям от 28.09.2022, следует, что в нарушение требований законодательства истец не выставил собственникам и пользователям жилых помещений начисления по коммунальной услуге по обращению с ТКО. В платежных документах за 2022 год отсутствует соответствующая строка.

*(**Прим. ред.** ТСЖ «Пенаты» не только не приняло во внимание изменения закона, но и само принесло в суд материалы, доказывающие собственные нарушения.)*

Истец в нарушение требований закона не исключил расходы по обращению с ТКО из статьи за содержание общего имущества и не включил данные расходы в статью коммунальная услуга по обращению с ТКО.

С 01.01.2022 года в Санкт-Петербурге услуга по обращению с ТКО перестала быть жилищной услугой и перешла в коммунальную с момента ввода в Санкт-Петербурге института регионального оператора.

Согласно п. 8.1. ст. 23 Федерального закона от 29.12.2014 № 458-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации» от 29.12.2014 № 458-ФЗ при первоначальном включении в состав платы за коммунальные услуги, оказываемые потребителям коммунальных услуг в многоквартирном доме, платы за коммунальную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов исключается из платы за содержание жилого помещения начиная с месяца, в котором услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами начинает оказывать региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Пунктом 2 Постановления правительства Российской Федерации от 27.02.2017 № 232 «О внесении изменений в некоторые акты правительства Российской Федерации» определено, что изменения, утвержденные настоящим постановлением, применяются со дня начала осуществления региональным оператором деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с соглашением об организации деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенным органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации и региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами.

В новой редакции подпункта «д» пункта 11 «Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» и «Правил изменения размера платы за содержание жилого помещения» № 491 сбор и вывоз твердых бытовых отходов исключен из состава работ и услуг по содержанию общего имущества собственников МКД.

Для такого изменения размера платы за содержание жилого помещения не требуется решение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, с 01.01.2022 года стоимость услуг по сбору, вывозу, утилизации (захоронению) твердых коммунальных отходов должна быть исключена из состава платы за содержание жилого помещения и включена как коммунальная услуга по обращению с ТКО отдельной строкой.

Тарифы на услугу и определение объема услуги транслируется от ресурсоснабжающей организации/регионального оператора и дублируется во взаимоотношении между исполнителем коммунальной услуги и собственниками жилых помещений.

При этом суд правомерно указывает на то, что именно собственники ТКО должны быть отправной точкой при определении метода определения объема услуг по обращению с ТКО. ТСЖ, выступая посредником и представителем собственников во взаимоотношениях с региональным оператором и ресурсоснабжающей организацией, не меняет существа отношений. Учитывая вышеизложенное, правомерен вывод о том, что метод определения объема ТКО в договоре между собственниками и ТСЖ и в договоре между ТСЖ и региональным оператором должен совпадать.

*(**Прим. ред.** Эти два абзаца, скорее всего, должны стать отправной точкой для оспаривания данного судебного решения в вышестоящей инстанции. Обратите внимание, они не имеют ссылок на нормы законов. «Консьержъ» подчеркивает: в соответствии с Правилами № 354 начисления по факту для жителей возможны при наличии организованного раздельного сбора (в идеале – признанного региональным оператором), однако для расчетов между управляющей организацией и региональным оператором такое ограничение не очевидно, и это предстоит доказывать.).*

Неправомерен довод истца о неприменении к настоящему спору правовых выводов судов, отраженных в судебных актах по делу № А56-3360/2020.

Неосновательное обогащение не является предметом спора ни по делу № А56-3360/2020, ни по настоящему делу, исковые требования истцом сформулированы как урегулирование условий договора, а, следовательно, неосновательное обогащение не является предметом судебного исследования.

Применение ответчиком расчетного способа, предусмотренного законом (например, нормативы накопления), не может свидетельствовать о наличии на его стороне неосновательного обогащения.

Следует отметить, что нормативы накопления ТКО устанавливаются уполномоченным органом на основании замеров в порядке, предусмотренном законодательством, и являются усредненной нормой накопления ТКО для соответствующего типа отходообразователя.

При отсутствии приборов учета, осуществляющего учет коммунальной услуги (по коммунальной услуге «обращение с ТКО» отсутствуют приборы учета, и все способы определения объема для всех типов потребителей являются расчетными), применение расчетного способа, в том числе нормативов, является общеприня-

Фото: Невский экологический оператор / vk.com

тым способом установления объема услуги в отсутствие прибора учета для всех коммунальных услуг (ст. 157 ЖК РФ). Способ определения нормативов по коммунальной услуге по другим коммунальным услугам сходен.

Учитывая вышеизложенное, довод истца о наличии неосновательного обогащения на стороне ответчика не обоснован и является лишь субъективным мнением истца, не основанном на нормах права.

Ссылка истца на определение Верховного суда РФ от 27.04.2021 № 305-ЭС21-54 в котором отражен правовой подход о том, что при заключении с региональным оператором договора на оказание услуг по обращению с ТКО собственник ТКО вправе выбрать один из двух способов коммерческого учета: исходя из нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема, либо исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО, установленных в местах накопления ТКО, несостоятельны, поскольку указанный правовой подход Верховного суда Российской Федерации применяется в отношении организаций, не осуществляющих деятельность по управлению эксплуатацией жилого фонда. Вместе с тем положения в части коммерческого учета ТКО применительно к собственникам и пользователям жилых помещений уточняются в Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства Российской Федерации от 06.05.2011 № 354.

При таких обстоятельствах решение суда подлежит изменению, а п. 4.1 подлежит изложению в редакции ответчика.

При этом довод подателя жалобы о том, что суд первой инстанции необоснованно отказал в удовлетворении ходатайства об отложении судебного заседания, судом апелляционной инстанции отклоняется.

Согласно пункту 5 статьи 158 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд может отложить судебное разбирательство, если признает, что оно не может быть рассмотрено в данном судебном заседании, в том числе вследствие неявки кого-либо из лиц, участвующих в деле, других участников арбитражного процесса, в случае возникновения технических неполадок при использовании технических средств ведения судебного заседания, в том числе систем видео-конференц-связи, а также при удовлетворении ходатайства стороны об отложении судебного разбирательства в связи с необходимостью представления ею дополнительных доказательств, при совершении иных процессуальных действий.

Отложение судебного разбирательства по ходатайству лица, участвующего в деле, является правом, а не обязанностью суда.

Установив наличие доказательств, позволяющих рассмотреть спор по существу, их достаточность, суд первой инстанции во избежание необоснованного затягивания рассмотрения дела правомерно рассмотрел спор, не откладывая судебное разбирательство.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 110, 269, 270, 271 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ:

Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.06.2022 по делу № А56-39992/2022 в редакции определения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 30.06.2022 об исправлении опечатки изменить, изложив резолютивную часть решения в следующей редакции:

«Урегулировать разногласия, возникшие при заключении договора № 1186772-2022/ТКО от 30.12.2021 между акционерным обществом «Невский экологический оператор» (ИНН: 7804678913) и товариществом собственников жилья «Пенаты» (ИНН: 7820022371), изложить пункт 4.1. договора в следующей редакции: *"Производить учет объема и (или) массы твердых коммунальных отходов в соответствии с Правилами коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2016 № 505 'Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов' следующим способом: расчетным путем, исходя из нормативов накопления твердых коммунальных отходов.*

При определении объема ТКО по нормативам накопления ТКО, в случае изменения нормативов накопления ТКО, такие нормативы применяются к отношениям сторон с даты вступления в силу (начала действия) соответствующего нормативного акта уполномоченного органа исполнительной власти Санкт-Петербурга (Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга), независимо от заключения сторонами дополнительного соглашения"».

Взыскать с товарищества собственников жилья «Пенаты» в пользу акционерного общества «Невский экологический оператор» 3 000 рублей расходов по уплате государственной пошлины по апелляционной жалобе.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо-Западного округа в срок, не превышающий двух месяцев со дня его принятия.

Председательствующий ***Т. В. Жукова***
Судьи ***Н. М. Попова***
Я. Г. Смирнова

Спросите у юриста

ВОПРОС
Собственник нежилого помещения в МКД уклоняется от заключения договора управления с управляющей компанией. При этом он передал свое нежилое помещение по договору аренды арендатору. Арендатор изъявил желание самостоятельно напрямую заключить договор управления с управляющей компанией. Возможно ли заключение договора управления между управляющей компанией и арендатором (с его согласия) в отсутствие договора управления, заключенного с собственником нежилого помещения в многоквартирном доме?

На вопрос отвечают эксперты службы Правового консалтинга ГАРАНТ Байдина Элина и Парасоцкая Елена.

Прежде всего отметим, что в соответствии со ст. 210, 249 ГК РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором; в случае долевой собственности собственник обязан участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению соразмерно со своей долей.

Статьей 39 ЖК РФ также установлено, что бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме несут собственники помещений. В силу ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Положениями разд. VIII ЖК РФ и пп. 16, 30 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, собственникам помещений в многоквартирном доме предоставлено право выбора способа управления домом, а также утверждения перечня работ и услуг, условий их оказания и размера финансирования за счет собственных средств.

Поэтому именно на собственника помещения в многоквартирном доме возложена обязанность по заключению договора с управляющей организацией (ст. 161, 162 ЖК РФ, определение Верховного Суда РФ от 24 августа 2016 г. № 303-ЭС16-9762 по делу № А73-9195/2015), а также по несению расходов на содержание общего имущества (ч. 2 ст. 153, ч. 2 ст. 154 ЖК РФ, Постановление Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17.04.2012 № 15222/11).

Так, в Постановлении от 12.04.2011 № 16646/10 Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ указал следующее: «Непосредственно на арендатора данного имущества в силу положений статей 161, 162 Жилищного кодекса обязанности по заключению от своего имени договора с управляющей компанией на управление многоквартирным домом и оплате понесенных ею расходов возложены быть не могли. Ссылка суда на то, что такая обязанность арендатора вытекает из пункта 3.2.8 договора аренды, является неосновательной, поскольку этот договор регулирует отношения собственника и арендатора. Оснований считать, что в нем содержится условие об исполнении арендатором в пользу третьего лица обязательств собственника по несению названных расходов, а также считать, что арендатор неосновательно обогатился за счет управляющей компании в результате отказа от оплаты понесенных ею расходов на содержание общего имущества, у судов не имелось».

На этом основании суды признают договоры управления многоквартирным домом, заключенные управляющими организациями с арендаторами нежилых помещений, не соответствующими закону и не порождающими поэтому правовых последствий, в связи с чем отказывают в удовлетворении исков к арендаторам о взыскании платы по таким договорам. Смотрите, например, постановление ФАС Волго-Вятского округа от 16.10.2013 по делу № А29-4969/2012, постановление ФАС Западно-Сибирского округа от 28.10.2013 по делу № А81-5/2013.

Данная правовая позиция также содержится в следующих судебных решениях:

– постановление арбитражного суда Дальневосточного округа от 17 марта 2020 г. № Ф03-245/20 по делу № А73-14112/2019;

– постановление арбитражного суда Уральского округа от 28 августа 2019 г. № Ф09-4980/19 по делу № А50-33144/2018;

> Собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, участвовать в расходах на содержание общего имущества в МКД соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения (ч. 1 ст. 158 ЖК РФ).

– постановление Арбитражного суда Центрального округа от 28 июня 2019 г. № Ф10-2481/19 по делу № А08-15177/2017;

– определение Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 29 марта 2018 г. № Ф08-1517/18 по делу № А53-20488/2017;

– постановление Арбитражного суда Московского округа от 10 апреля 2017 г. № Ф05-2572/17 по делу № А41-29647/2016;

– апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 12 декабря 2016 г. по делу № 33-20784/2016.

Соответственно, на арендатора нежилого помещения в многоквартирном доме не возложена обязанность по заключению договора с управляющей организацией и оплате ей услуг по содержанию и ремонту общедомового имущества. Арендатор несет обязанность лишь перед арендодателем по возмещению собственнику помещения соответствующих расходов, если это предусмотрено договором аренды. В частности, арендатор может вносить плату непосредственно управляющей организации за собственника помещения в порядке ст. 313 ГК РФ, если это предусмотрено договором аренды.

Пунктом 1 ст. 614 ГК РФ определено, что арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Арендатор также обязан поддерживать имущество в исправном состоянии, производить за свой счет текущий ремонт и нести расходы на содержание имущества, если иное не установлено законом или договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ). Причем, как следует из этой нормы, обязанность арендатора нести расходы на содержание имущества возникает независимо от того, предусмотрена ли она договором аренды (в договорном порядке можно включить и исключить такую обязанность или ограничить перечень расходов на содержание объекта аренды, бремя которых возлагается на арендатора).

Суды признают договоры управления многоквартирным домом, заключенные управляющими организациями с арендаторами нежилых помещений, не соответствующими закону и не порождающими поэтому правовых последствий, в связи с чем отказывают в удовлетворении исков к арендаторам о взыскании платы по таким договорам.

Обязанность арендатора нести расходы на содержание имущества возникает независимо от того, предусмотрена ли она договором аренды (п. 2 ст. 616 ГК РФ).

К сведению:

Вместе с тем в своих судебных актах Верховный Суд РФ делает акцент на том, что обязанность по оплате коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту лежит на собственнике (арендодателе) нежилого помещения лишь в случае отсутствия договора между арендатором нежилого помещения и исполнителем коммунальных услуг (ресурсоснабжающей организацией), заключенного в соответствии с действующим законодательством и условиями договора аренды (вопрос 5 Обзора судебной практики Верховного Суда РФ № 2 (2015), утвержденного президиумом Верховного Суда Российской Федерации 26.06.2015, определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 11.11.2015 № 305-ЭС15-7462 по делу № А40-30146/2014, определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 17.09.2020 № 305-ЭС19-28087 по делу № А40-179353/2018).

В связи с этим появляется новая судебная практика. Так, в постановлении от 18.07.2019 № Ф04-2737/19 по делу № А75-11575/2018 Арбитражный суд Западно-Сибирского округа отказался признавать недействительным договор ссудополучателя нежилого помещения в многоквартирном доме* с управляющей организацией в части содержания и ремонта общедомового имущества, мотивировав это акцессорным характером расходов, связанных с содержанием общего имущества, и тем, что возложение на ссудополучателя обязанности по возмещению платы за содержание помещения следует из положений жилищного законодательства. Определением Верховного Суда РФ от 07.11.2019 № 304-ЭС19-19932 по делу № А75-11575/2018 было отказано в передаче кассационной жалобы по этому делу для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ.

Схожей позиции придерживается и ряд судов, смотрите, например, решение Арбитражного суда Республики Коми от 02.03.2022 по делу № А29-1346/2022, решение Арбитражного суда Свердловской области от 16.12.2021 по делу № А60-18932/2021, решение Арбитражного суда Кировской области от 20.07.2021 по делу № А28-5610/2021.

* Исходя из схожести договоров ссуды и аренды, полагает возможным применение этой позиции на практике и к арендаторам.

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

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

Валентина Шестакова, Татьяна Гоцуленко

Будущее ЖКХ, которое уже наступило

Конкурс среди застройщиков «Доверие потребителя» проходит в Петербурге уже в 15-й раз, и в этом году организаторы ввели наконец долгожданную номинацию для управляющих компаний, ведь именно им предстоит эксплуатировать все задумки строителей. Расскажем, чем живут лучшие из лучших – финалисты конкурса.

На бизнес-завтраке «Управляющие компании. Качество жизни и сервисы для горожан от застройщиков», прошедшем в рамках конкурса 28 октября, представители компаний-застройщиков и управляющих компаний обсуждали, чем привлечь клиента. Интересно, что в орбиту жилищной темы уже вовсю попадают управленцы с гостиничным бэкграундом, для которых характерно говорить о клиентах, как о гостях. Речь идет, конечно, в первую очередь об апартаментах, где люди живут месяцами, а то и годами. **Ирина Ивашкевич**, генеральный директор сети апарт-отелей YE'S, отметила, что на долгосрочной основе проживает в основном молодежь, которая выбирает более комфортное размещение, возможность социализации за счет развитой внутренней инфраструктуры апарт-отеля: просторное лобби, зоны отдыха и коворкинга, фудхолл, фитнес-центр.

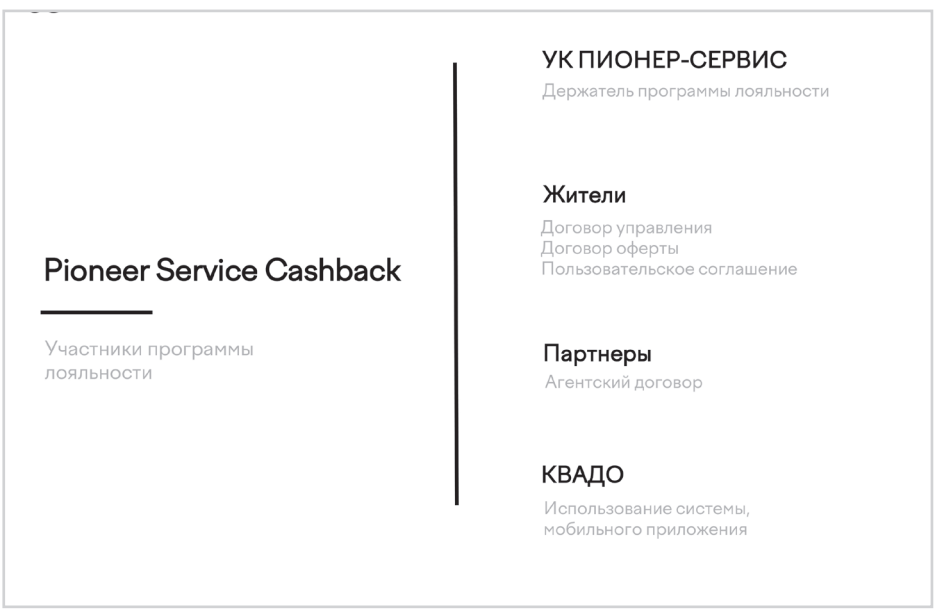
Сайт конкурса: doveriekonkurs.ru

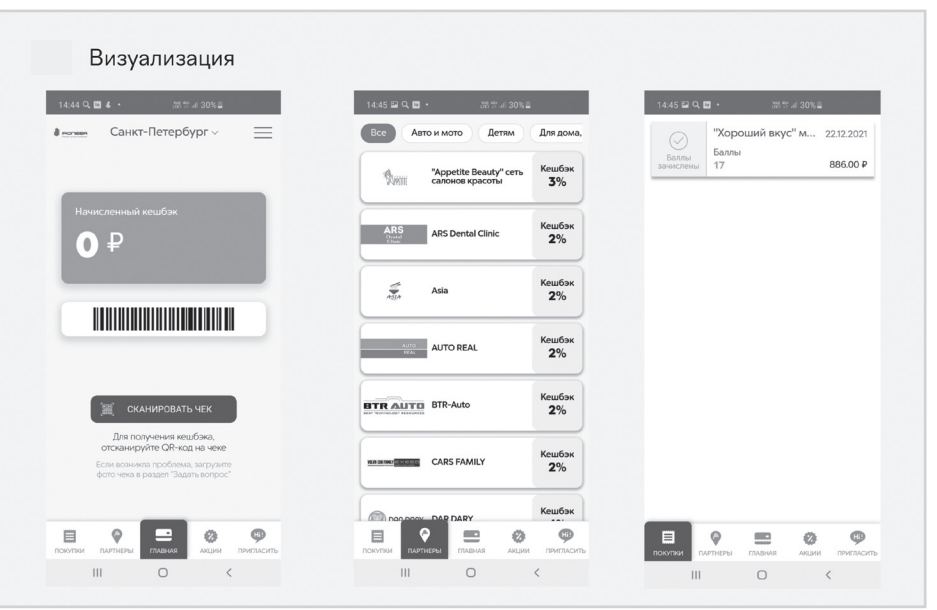
Поддерживать и управлять этой инфраструктурой, делая ее доходной, – это уже почти искусство, концепция такого формата апарт-отеля должна быть заложена еще на этапе проектирования. Успешность работы будущей управляющей компании напрямую зависит от изначально выбранных форматов апартаментов и тщательно подобранных партнеров, полагает **Константин Сторожев**, генеральный директор VALO Service.

Привлекательность того или иного многофункционального комплекса, будь то ЖК или апартаменты, сегодня зависит от того, как много в нем места отведено под общественные пространства и насколько хорошо продумана среда обитания, подчеркивает **Александр Погодин**, партнер и директор управляющей компании Well. Большое внимание Well уделяет качеству: например, при строительстве делаются анализы приходящей к этой локации воды, и здания оснащают подходящими системами водоочистки. Кроме того, продумывается шумоизоляция и акустический комфорт (никакого штробления стен), циркадное освещение (изменение интенсивности и спектрального состава искусственного света в зависимости от времени суток), мониторы климат-контроля и уровня влажности и т. д.

Инфраструктура апарт-отеля Well будет иметь помимо просторного лобби зону коворкинга и офисных помещений с возможностью организации VR-переговоров, а также экспозицию молодых художников, рестораны сбалансированного питания, daily-магазин здоровой еды и представительство инновационного курорта превентивной медицины «Первая Линия». Задача создателей и управляющих таким комплексом – создать «город в городе», пространство, из которого гостю и выходить никуда не надо.

По сути, об этом же – кешбэк-проекты УК «Пионер-сервис». «Мы постоянно находимся в поиске того, как сделать взаимодействие жителей с управляющей компанией более комфортным, – говорит **Андрей Ильичев**, генеральный директор УК «Пионер-сервис». – **Самый некомфортный для большинства жителей момент заключается в том, что за ЖКХ нужно ежемесячно платить.** И мы задумались над тем, как этот дискомфорт уменьшить». Сегодня программа лояльности Pioneer Service Cashback, которая позволяет собственникам сокращать затраты на ЖКУ, уже вовсю работает. В специальном приложении собственник может загрузить скан QR-кода чека о покупке у одного из партнеров УК (салоны красоты, заправки, магазины и т. д.). В течение двух недель он верифицируется, процент от этого чека поступает на счет УК, а житель получает скидку на ЖКУ. Все происходит в автоматическом режиме, в том





Слайды презентации, посвященной программе лояльности Pioneer Service Cashback

числе благодаря инструментам налоговой службы.

Цели программы – повышение лояльности жителей, формирование конкурентного преимущества управляющей компании и снижение дебиторской задолженности (получается снизить примерно на 2%). Жители активно пользуются программой, запрашивая услугу у торговых точек микрорайона, а УК продвигает услуги партнеров в чатах жильцов комплекса. Программа накладывается на любые акции и скидки партнеров «Пионер-сервиса». **Кроме кешбэка, партнеры перечисляют компании агентское вознаграждение, за счет которого проводятся работы по улучшению в домах без привлечения средств жителей.** Размер кешбэка варьируется от нескольких десятков до тысяч рублей. Для примера, сумма начисленного cash back в размере 2 500 руб. в год соответствует начислению ЖКУ за 1 месяц для квартиры площадью 50 кв. м, что позволяет, например, услугу по эксплуатации видеонаблюдения и ПЗУ получать бесплатно.

Сейчас в управлении УК 4 615 квартир, личным кабинетом КВАДРО пользуются 3 799 жителей, из них 1 064 человека пользуются мобильным приложением Pioneer Service Cashback и экономят на оплате коммунальных услуг. Программа лояльности продвигается через сайт компании, личный кабинет пользователя, социальные сети и с помощью распространения и размещения печатной продукции в парадных. Для партнеров разработаны специальные листовки, чтобы было понятно, в чем преимущества программы.

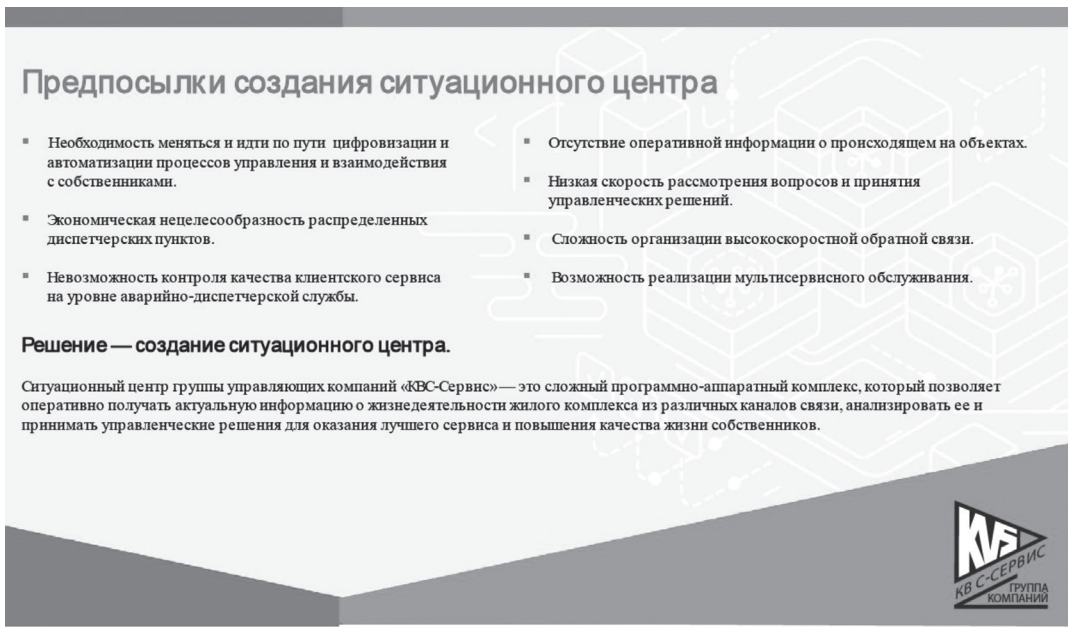
ГК «КВС-Сервис» сделала ставку на оптимизацию управления вкупе с упрощением взаимодействия с ней для жителей. На момент создания Ситуационного центра (2020 год) компания обслуживала 52 дома и еще 35 ожидали принять в эксплуатацию. Работа с заявками жителей велась традиционная – диспетчерские пункты на местах. Но **контролировать качество обслуживания при значительной разрозненности диспетчерских было весьма проблематично**. Чтобы оптимизировать эту работу, был создан Ситуационный центр, объединивший все диспетчерские в одном месте.

– Сейчас в управлении «КВС-Сервис» находится 96 МКД Петербурга и Ленинградской области, и мы не пожалели о принятом решении, – прокомментировал **Евгений Перминов**, генеральный директор ГК «КВС-Сервис».

Теперь **какой бы канал коммуникации ни выбрал собственник: личное общение с управляющим, заявки по телефону, в социальных сетях, на городских порталах, в личных кабинетах и мобильных приложениях, по электронной почте и даже в голосовых сообщениях – все они поступают в единый Ситуационный центр**. Здесь дежурные диспетчеры оперативно распределяют заявки по исполнителям и контролируют их выполнение в онлайн-режиме (на объектах установлено более 2 000 камер, и все они выведены в Ситуационный центр). Собственник получает push-уведомления о процессе исполнения заявки. Сотрудники Ситуационного центра – не просто диспетчеры, они работают с ГИС ЖКХ (у компании не было ни одного штрафа), а также могут заключать с собственниками соглашения о рассрочке погашения задолженности.

Фото: Никита Крючков

На фотографии сверху представители компаний-финалистов конкурса, принявшие участие в бизнес-завтраке, внизу – слайды презентации ГК «КВС-Сервис», посвященные Ситуационному центру



КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

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
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.sp-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 № 88

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 02.11.2022 в 20 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

В результате скорость исполнения заявок увеличилась в три раза, а число жалоб и обращений уменьшилось в разы. Данные, поступающие в Ситуационный центр, позволяют анализировать проблемные ситуации и в дальнейшем корректировать планы выполняемых на объектах работ. В свою очередь информация о процессах, происходящих в управляющей компании, которая может понадобиться собственникам, также стекается в Ситуационный центр, и клиент без промедления узнает все важные новости. Все это положительно влияет на общей уровень удовлетворенности собственников.

Денис Наумчук, генеральный директор управляющей компании Холдинга AAG, сформулировал ключевые условия успеха. По его мнению, **для создания комфортной среды проживания необходимо соблюдение трех условий: качественное строительство, профессионализм обслуживания управляющей компании и качественная коммуникация с жителями**.

Профессиональная управляющая компания подключается на моменте проектирования и строительства. Это позволяет выявить недостатки ЖК и вовремя внести изменения, чтобы повлиять на качество проживания. Компетентность – важнейшая составляющая работы УК. Дома становятся все более сложными, и все сложнее их становится эксплуатировать. Повышаются требования к квалификации персонала, который приходится часто обучать и растить самостоятельно.

Для повышения качества сервиса и получения обратной связи от жителей управляющая компания ежегодно опрашивает жителей, измеряет уровень клиентской лояльности с помощью системы оценки лояльности собственников NPS. Благодаря данным опросам также выявляются самые важные для жителей вопросы. Чаще всего одни и те же показатели жители называют как достоинствами работы управляющей компании, так и точками ее роста: оперативное реагирование на обращение, поддержание чистоты, информированность и безопасность. Если еще недавно УК содержали диспетчерские пункты с непрофессиональными диспетчерами, принимающими заявки от собственников, фиксируя их в бумажном журнале. Сегодня все больше компаний используют различные IT-системы. Такая система в AAG позволяет анализировать и оптимизировать многие процессы – от скорости и качества выполнения заявки до определения необходимого числа сотрудников на каждом жилом комплексе, востребованности дополнительных сервисов. Благодаря новым системам рынок ЖКХ меняется, появляется больше данных, анализируя которые каждая управляющая компания может повысить качество своего сервиса.

И. о. директора СПбГБУ «Центр энергосбережения» **Иван Трегубов** отметил, что **применительно к жилому фонду энергосбережение встало в одну строчку со словом комфорт**. Ведь экономия при энергосбережении не является самоцелью. Задача состоит в повышении эффективности энергопотребления, в том, чтобы повысить комфортность проживания при меньших затратах. Решение этой задачи описывается тремя словами: технологии, материалы и компетенции. В части технологий застройщики и управляющие компании сегодня понимают, что надо делать: автоматизированное управление теплоснабжением, светодиодные лампы, датчики движения в местах общего пользования уже стали стандартом энергоэффективного жилья.

А вот на качество материалов стоит обращать больше внимания. Производитель сегодня экономит на всем, и опыт «Центра энергосбережения» показывает, что **необходим выборочный контроль материалов и оборудования, трубопроводной продукции, запорной арматуры и светильников, которые планируются к закупке**. Это можно сделать в независимых испытательных лабораториях, действующих в Санкт-Петербурге.

Необходимо также уделить внимание компетенциям обслуживающего персонала. Например, **вывод автоматизированного индивидуального теплового пункта на эффективный режим работы занимает несколько отопительных сезонов**. В первые годы после ввода в эксплуатацию может потребоваться его донастройка в зависимости от суровости или мягкости зимы. «К сожалению, мы часто сталкиваемся с ситуацией, когда АИТП стоит, но работает некорректно», – резюмировал Иван Трегубов.

Говорили участники и о других факторах, влияющих на выбор покупателя недвижимости и жителя (к выбору съемной квартиры тоже подходят придирчиво). Это и архитектура, и современный дизайн, и благоустройство территории ЖК, и организация общественных зон, плэй-хабов, условий для раздельного сбора мусора и т. д. **Ксения Колотенко**, руководитель отдела по внешним коммуникациям ГК «Ленстройтрест», отметила, что, как правило, во дворах жилых комплексов много «малышковых» зон, но при этом практически отсутствует возможность вовлечения взрослых в игры детей и практически не отрабатывается запрос на подростковую инфраструктуру. Заметив это, в компании разработали собственные стандарты детских и подростковых пространств. Стандарт является стартовой точкой для дальнейшего развития городской среды и дает девелоперу инструменты, которые реально будут работать.

В основу легли результаты опросов сотрудников компании и жителей. «Болевыми точками» в компании назвали такие, как **разрыв между идеей и реализацией, сокращение бюджетов на последнем этапе строительства, отсутствие понимания правил эксплуатации у УК и сложности с подрядчиками**. Жители кварталов говорили от том, что зачастую в микрорайоне отсутствуют комфортные зоны для родителей, нет возможности проводить время на улице в плохую погоду, детям быстро становится скучно на одних и тех же площадках.

Особое место в книге уделено принципам проектирования пространств для подростков, в основе которых – автономность и безопасность, осознанный риск, самоидентификация, нестандартность и уникальность, интерактив и др. Техническая часть стандарта состоит из нескольких книг для всех подразделений компании, начиная от дирекции по маркетингу и заканчивая управляющей компанией.

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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

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

22–24 МАРТА 2023

ufi Approved Event

XXII МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ

ЭКОЛОГИЯ БОЛЬШОГО ГОРОДА

ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ

- ПРИРОДООХРАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ И УСЛУГИ
- ЭКОЛОГИЧЕСКИЙ МОНИТОРИНГ
- УПРАВЛЕНИЕ ОТХОДАМИ: ТЕХНОЛОГИИ. ОБОРУДОВАНИЕ. УСЛУГИ
- ВОДОСНАБЖЕНИЕ, ВОДООТВЕДЕНИЕ, ПОДГОТОВКА И ОЧИСТКА ВОДЫ
- ЗЕЛЁНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ / СОЗДАНИЕ КОМФОРТНОЙ ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ

СПЕЦИАЛЬНЫЙ ПРОЕКТ «ГОРОДСКАЯ СРЕДА: ЭКОЛОГИЯ, КОМФОРТ, ТРАНСФОРМАЦИЯ»

ВЫСТАВКА | ДЕЛОВАЯ ПРОГРАММА | БИРЖА ДЕЛОВЫХ КОНТАКТОВ | ВЫЕЗДНЫЕ ЭКСКУРСИИ

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

ECOLOGY.EXPOFORUM.RU

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР
EXPOFORUM
РОССИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, 64/1

6+

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