АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 11 (799) 16 августа 2021

Нам 18 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

главное с. 6–7

«Надо оформлять отношения»

Жилищному кодексу пошел второй десяток лет, а провайдеры до сих пор забираются в дома через соседские кровли, уклоняются от заключения договора с управляющей организацией и, соответственно, от платы за пользование общим имуществом собственников помещений в многоквартирных домах. Рассказываем, как в Самарской области смогли сломать систему и взыскать с оператора более 4 000 000 рублей.

ТАКЖЕ В ЭТОМ НОМЕРЕ

управляющий С. 4–5

Уходя – уходи. Изучаем судебное решение о выплате компенсации при увольнении председателю ЖСК, которого поменяло на другого внеочередное общее собрание кооператива (спойлер: не положено).

ресурсы С. 10–11

Какие задачи на повестке у Ленсвета? Небольшой обзор деятельности предприятия за первое полугодие.

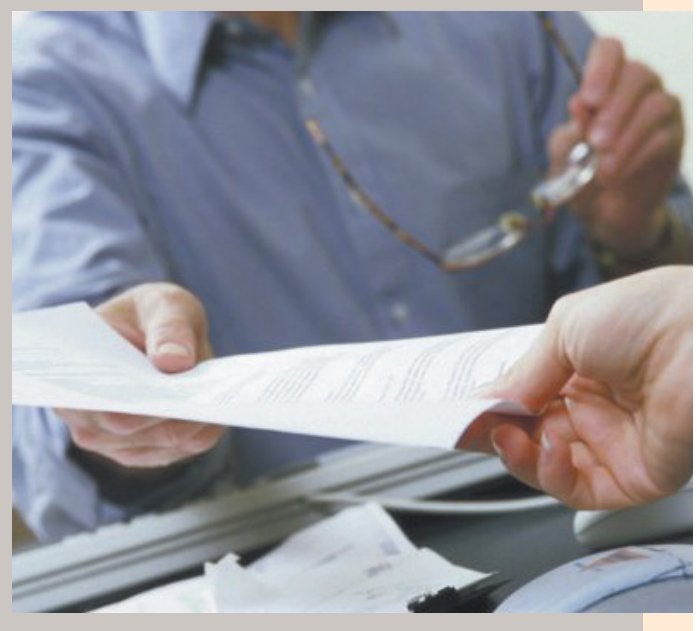
ПЛАНИРУЕТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

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

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

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

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



Ул. Кузнецовская, дом 44

Вера Ворошилова

Если ты застрял в лифте...

Ситуация, конечно, неприятная, но описанная всеми инструкциями, регламентами и нормами – максимум через полчаса приедет бригада и вызволит из кабины. Именно для таких случаев в каждом лифте есть кнопка диспетчерской связи. Есть одно «но» – связь с диспетчером должна быть исправна. Увы, но в наше время в Петербурге еще остаются дома, где из месяца в месяц лифт встает, кнопка вызова диспетчера не работает, мобильной связи нет и просить помощи приходится по старинке: зычным голосом и гулкими ударами по стенам кабины лифта. Один из таких адресов – дом 44 по Кузнецовской улице.

Про этот дом «Консьержъ» уже неоднократно писал и напишет, вероятно, еще не раз – здесь просто кладезь проблем, противоречий и нарушений. Сегодня небольшая история о лифтах. В распоряжении редакции есть письма от жителей 5-й и 8-й парадных. Согласно их свидетельствам описанная во вступлении история здесь не редкость. Остальным парадным, очевидно, повезло больше. Мы решили заглянуть в региональную программу капитального ремонта. Оказалось, лифты в плане стоят на 2017-2019 годы. Как вы понимаете, руки у Фонда капремонта до лифтов на Кузнецовской, 44 еще не дошли.

Опасаясь за безопасность себя, своих детей и гостей, собственники пытались узнать реальное техническое состояние лифтов – запрашивали в управляющей организации ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» статистику аварийных остановок лифтовых кабин, акты проведения регламентных работ, страховой полис и документы, подтверждающие работоспособность диспетчерской связи. Однако в нарушение положений пункта 5 статьи 161 ЖК РФ собственникам помещений многоквартирного дома было отказано в предоставлении заверенных копий запрашиваемых документов. Ситуацию исправило только вмешательство прокуратуры. Вернее, исправило частично.

В одном из ответов жилкомсервиса говорится, например, следующее: *«Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте у Общества* (имеется в виду жилкомсервис. – *Ред.*) *имеется. В ознакомлении со страховым полисом Вам отказано, так как указанный документ* ***относится к деятельности управляющей организации****. Одновременно сообщаем, что Обществом ранее был направлен запрос в специализированную организацию ООО «Радел» о предоставлении сведений по неисправной работе лифтового оборудования вашего многоквартирного дома за период 2020 года и получен ответ о невозможности предоставления данного вида информации* ***по техническим причинам****».*

Красноречивый ответ, учитывая, что жилкомсервис не является в вопросах траты средств, переданных ему собственниками помещений, самостоятельным хозяйствующим субъектом. Страховой полис обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте оплачивается из средств собственников помещений, должен был быть оформлен в интересах собственников помещений и является их собственностью.

Что ж, жилкомсервис умеет продемонстрировать заботу о своих клиентах, для нас это не новость.

Стартовал второй Всероссийский конкурс **«Супердомоуправ 2021»**

Найти самых талантливых и показать широкой аудитории лучшие примеры реализации проектов по совершенствованию процесса управления многоквартирными домами – от идеи до реализации проекта – задача, которую поставили перед собой организатор конкурса и его партнеры.

Фото: gkhkontrol.ru

– Прошлый конкурс вызвал большой интерес общественности, – рассказывает исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» **Сергей Сохранов**. – Заявки сыпались не только на объявленный адрес, но и через соцсети. Мы не ожидали, но многие конкурсанты из ТСЖ присылали ссылки на телепередачи, посвященные преобразованиям в своих многоэтажках... Всего поступило более трехсот обращений. Вторым этапом мы проверяли заявки. Ведь победителем не может стать организация, к которой у собственников имеются претензии. Поэтому во избежание недоразумений все анкеты были переправлены в региональные центры «ЖКХ Контроль», и только в том случае, если все достижения, описанные в письмах, находили подтверждение, а региональная госжилинспекция сообщала, что у претендента хорошая репутация, заявка допускалась к голосованию. В этот раз процедура будет аналогичной. Планируется, что в финал выйдет девять победителей – по три из каждой номинации. Однако оргкомитет рассматривает возможность ввести дополнительные поощрительные премии... Все победители получат диплом, серебряный «Знак качества ЖКХ» на лацкан и логотип «Супердомоуправ 2021», который они смогут разместить в открытом доступе (на своем сайте, в офисе и т. п.). Кроме того, НП «ЖКХ Контроль» уведомит губернаторов и глав регионов о победителях конкурса, чтобы их, что называется, «знали в лицо». Хотя главным призом должна стать популяризация опыта самых инициативных и порядочных управдомов. В этом мы очень надеемся на помощь средств массовой информации.

В НП «ЖКХ Контроль» отмечают, что вопросы, связанные с управлением многоквартирными домами, неизменно вызывают большой интерес у собственников квартир. Анализ обращений в общественные приемные центры «ЖКХ Контроль» по всей стране за первое полугодие 2021 года показывает, что тема качества управления жилой недвижимостью занимает третье место в общем рейтинге. При этом управление МКД остается весьма острой проблемой, многие собственники жилья по-прежнему недовольны ценой и качеством предоставляемых услуг. В этой ситуации конкурс, популяризирующий лучшие практики в области управления домами, поможет отчасти решить проблему недостатка полезной информации и положительных примеров в этой сфере.

Положение о конкурсе и электронная заявка на сайте: gkhkontrol.ru/2021/07/72698

Номинации конкурса:

Управляющие компании

ТСЖ/ЖСК

Советы МКД

Календарь конкурса:

15 июля – старт конкурса

15 сентября – окончание приема заявок

15 октября – определение победителей

Октябрь – ноябрь 2021 года – награждение победителей в рамках VIII Всероссийского совещания по реализации общественного контроля в сфере ЖКХ

Ухожу красиво

Должность председателя кооператива или товарищества парадоксальна, ее нельзя воспринимать как работу в строгом смысле слова, это скорее образ жизни или даже служение. В то же время это такая колоссальная работа, которую невозможно представить, если не пришлось испытать самому. Но иногда человек оказывается на этой должности не на своем месте, не оправдывает надежд, его меняют на другого, иногда даже «внепланово» – на внеочередном общем собрании. И обиженный не всегда уходит тихо. Положены ли какие-то компенсационные выплаты бывшему председателю? Если рассматривать его как руководителя, с которым заключен трудовой договор, – то вроде бы да, но это выборная должность, и коллегиальный орган управления по всем уставам и нормам всегда может выбрать другого человека, то есть никаких гарантий длительности действия трудового договора нет.

ЯРОСЛАВСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СУД

КАССАЦИОННОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ от 25 октября 2010 г. по делу № 33-5565

Судья Тюрин А. С.

Судебная коллегия по гражданским делам Ярославского областного суда в составе председательствующего Петуховой М. В.
судей Пашиной Е. Г., Щегольковой Е. Ю.
при секретаре М.
рассмотрела в открытом судебном заседании по докладу судьи Щегольковой Е. Ю.

25 октября 2010 года

дело по кассационной жалобе ЖСК «8 Марта» на решение Ленинского районного суда города Ярославля от 20 сентября 2010 года, которым постановлено:

Иск К. удовлетворить частично.

Взыскать в пользу К. с ЖСК «8 Марта» задолженность по заработной плате в размере 5 314 рублей 09 копеек, компенсацию за неиспользованный отпуск в размере 459 рублей 24 копейки, компенсацию за прекращение трудового договора в размере 30 000 рублей, проценты за нарушение срока выплаты заработной платы в размере 693 рубля 10 копеек и 10 000 рублей в счет компенсации морального вреда.

Взыскать с ЖСК «8 Марта» в доход государства госпошлину в размере 1 293 рубля 99 копеек.

По делу

установлено:

К. обратилась в суд с исковым заявлением к ЖСК «8 Марта» с требованиями о взыскании задолженности по заработной плате в сумме 15 954 рубля 55 копеек за период с 26 февраля 2010 года по 18 апреля 2010 года, компенсации за неиспользованный отпуск в сумме 1 681 рубль 53 копейки за тот же период, взыскании компенсации ей, как руководителю организации, в связи с досрочным расторжением трудового договора в сумме 30 000 рублей, взыскании процентов в связи с нарушением срока выплаты заработной платы и компенсации морального вреда в сумме 200 000 рублей.

В обоснование исковых требований К. указала, что исполняла обязанности председателя ЖСК «8 Марта» в период с 26 февраля 2010 года по 7 июля 2010 года. Решением внеочередного общего собрания ЖСК «8 Марта» от 7 июля 2010 года ее полномочия как председателя ЖСК прекращены. При увольнении с ней произведен расчет – выплачена компенсация за неиспользованный отпуск за период с 19 апреля 2010 года по 7 июля 2010 года, заработная плата К. также выплачивалась за указанный период.

К. полагает, что заработная плата и компенсация за неиспользованный отпуск должны исчисляться с 26 февраля 2010 года – даты проведения учредительного собрания ЖСК «8 Марта», на котором она была избрана председателем ЖСК и приступила к исполнению трудовых обязанностей. На собрании правления ЖСК «8 Марта» 15 апреля 2010 года была утверждена смета расходов ЖСК, в соответствии с которой председателю ЖСК установлена заработная плата в 10 000 рублей в месяц. Исходя из данной суммы истцом рассчитана заработная плата за период с 26 февраля по 18 апреля 2010 года и компенсация за неиспользованный отпуск за тот же период.

К. являлась руководителем ЖСК. Трудовые отношения с ней прекращены досрочно решением общего собрания ЖСК. В соответствии со ст. 279 Трудового кодекса РФ она вправе получить компенсацию в связи с досрочным расторжением трудового договора в размере трехкратного среднемесячного заработка, что составляет 30 000 рублей.

Исходя из задержки выплаты заработной платы, компенсации за неиспользованный отпуск за вышеприведенный период, а также компенсации за досрочное расторжение трудового договора, К. рассчитаны проценты за задержку выплаты заработной платы. Кроме того, в связи с нарушением ее трудовых прав, К. заявлено требование о компенсации морального вреда.

В судебном заседании К. исковые требования поддержала.

Ответчик иск не признал. Позиция ответчика сводилась к тому, что между К. и ЖСК отсутствуют трудовые правоотношения. Регистрация ЖСК как юридического лица имела место 11 марта 2010 года, соответственно с указанной даты возможны какие-либо требования к кооперативу. В соответствии с решением правления от 3 марта 2010 года К. согласилась осуществлять полномочия председателя ЖСК до утверждения сметы расходов ЖСК без оплаты, на добровольных началах. С 19 апреля 2010 года она стала получать вознаграждение за свой труд. Компенсация за неиспользованный отпуск была выплачена К. по договоренности с ЖСК. Прекращение полномочий К. как председателя кооператива имело место в связи с ее неудовлетворительной работой в данной должности.

Судом постановлено вышеуказанное решение.

На решение принесена кассационная жалоба ЖСК «8 Марта», в которой ставится вопрос об отмене решения и передаче дела на новое рассмотрение в суд первой инстанции. В жалобе указывается на нарушение судом норм материального и процессуального права. Автор жалобы повторяет позицию, изложенную при рассмотрении дела судом первой инстанции о безвозмездном характере взаимоотношений К. с ЖСК в период с 11 марта 2010 года по 18 апреля 2010 года, прекращении ее полномочий по виновным с ее стороны основаниям. Кроме того, в жалобе указывается на отсутствие оценки со стороны суда представленных ответчиком доказательств в подтверждение данных доводов.

Проверив законность и обоснованность решения суда, исходя из доводов, изложенных в жалобе, обсудив их, заслушав в поддержание жалобы представителей ЖСК «8 Марта» Л., А., Ш., судебная коллегия считает, что судебное решение подлежит отмене в части и частичному изменению.

При разрешении настоящего спора судом верно определен характер спорных правоотношений как трудовых. При удовлетворе-

нии исковых требований К. в части взыскания заработной платы и компенсации за неиспользованный отпуск за период с 11 марта 2010 года по 18 апреля 2010 года суд правильно определил, что в указанный период К. исполняла трудовые обязанности как председатель ЖСК, следовательно, в соответствии со ст. 62, 16, 56 Трудового кодекса РФ ее труд должен быть оплачен. Поскольку сторонами трудового договора размер оплаты труда в данный период не был определен, суд правильно рассчитал подлежащие взысканию за данный период времени суммы исходя из минимального размера оплаты труда, установленного в РФ.

Доводы ЖСК «8 Марта» о согласии К. на работу без оплаты в период до 19 апреля 2010 года не могут быть приняты во внимание, поскольку они противоречат понятию трудовых отношений, определенному статьей 15 Трудового кодекса РФ.

Вместе с тем, доводы ЖСК «8 Марта» об отсутствии правовых оснований для взыскания в пользу К. компенсации за досрочное расторжение трудового договора в сумме 30 000 рублей, по мнению судебной коллегии, заслуживают внимания.

Статьей 278 Трудового кодекса РФ определены дополнительные основания для прекращения трудового договора с руководителем организации, в том числе в связи с принятием уполномоченным органом юридического лица, либо собственником имущества организации, либо уполномоченным собственником лицом (органом) решения о прекращении трудового договора.

Статьей 279 Трудового кодекса РФ определены гарантии руководителю организации в связи с досрочным прекращением его полномочий путем выплаты компенсации в размере не ниже трехкратного среднего месячного заработка.

Трудовым кодексом РФ допускается заключение трудового договора с руководителем организации на определенный срок. Заключив трудовое соглашение, лицо, являющееся руководителем организации, обоснованно рассчитывает на возможность осуществления трудовых обязанностей в течение данного периода и, соответственно, получение оплаты за труд. В связи с этим, законом определены вышеприведенные гарантии для руководителя при досрочном расторжении трудового договора.

Вместе с тем, из анализа положений жилищного законодательства, регулирующих правоотношения по организации и деятельности ЖСК, в том числе правовое положение его органов управления, а также анализа Устава ЖСК «8 Марта» следует, что должность председателя ЖСК является выборной, срок нахождения лица на данной должности ни законом, ни Уставом ЖСК не определен, основания для прекращения полномочий председателя ЖСК в законе и в Уставе ЖСК не содержатся. При таких обстоятельствах, следует вывод о том, что председатель ЖСК может быть в любое время переизбран обоснованным решением правления кооператива.

В связи с этим, судебная коллегия полагает, что к спорным правоотношениям положения статей 278, 279 ТК РФ не подлежат применению, поскольку прекращение полномочий К., как председателя ЖСК, нельзя признать досрочным в том смысле, который содержится в данных нормах. Должность председателя ЖСК подразумевает возможность прекращения данных полномочий в любое время. У лица, исполняющего обязанности председателя ЖСК, отсутствуют основания рассчитывать на длительное осуществление данных полномочий.

Таким образом, судебная коллегия полагает, что вывод суда о наличии правовых оснований для взыскания в пользу К. компенсации за досрочное расторжение трудового договора в соответствии со ст. 278, 279 Трудового кодекса РФ необоснован и является нарушением норм материального права.

Кроме того, при определении права К. на компенсацию в соответствии с вышеприведенными нормами трудового законодательства, необходимо принять во внимание и доводы представителей ЖСК о ненадлежащем исполнении К. своих обязанностей как председателя ЖСК, явившемся основанием к прекращению ее полномочий. Данный довод ответчика не опровергнут имеющимися в материалах дела доказательствами и, напротив, подтверждается протоколами собрания правления кооператива от 3 июня и 16 июня 2010 года, заявлением членов ЖСК (л. д. 144), а также документами, подтверждающими выполнение преемниками К. требуемых от нее действий в короткий срок после вступления их в должность.

В связи с тем, что судебная коллегия пришла к выводу об отсутствии оснований для взыскания в пользу К. 30 000 рублей, исчисленные судом проценты за задержку выплаты работодателем причитающейся работнику заработной платы и компенсации за неиспользованный отпуск, подлежат изменению.

Поскольку задолженность работодателя перед К. составила 5 773 рубля 33 копейки (5 314 рублей 09 копеек – заработная плата, 459 рублей 24 копейки – компенсация за неиспользованный отпуск), расчет процентов за задержку данных выплат составит сумму 111 рублей 85 копеек (5 773 рубля 33 копейки х 75 / 300 дней х 7,75%).

Решение суда в данной части подлежит изменению.

Компенсация морального вреда взыскана судом в пользу К. обоснованно, в соответствии с положениями ст. 237 ТК РФ, ст. 151, 1099–1101 ГК РФ, поскольку нарушение трудовых прав К. задержкой выплаты заработной платы и компенсации за неиспользованных отпуск установлено.

Поскольку кассационной инстанцией сумма подлежащих взысканию в пользу К. денежных средств уменьшена, размер государственной пошлины, подлежащий взысканию с ЖСК «8 Марта» в доход бюджета бюджетной системы РФ подлежит изменению. В соответствии со пп. 1, 3 п. 1 ст. 333.19 Налогового кодекса РФ, ст. 101 ГПК РФ с ЖСК «8 Марта» в доход соответствующего бюджета бюджетной системы РФ подлежит взысканию государственная пошлина в сумме 600 рублей.

Руководствуясь ст. 361 ГПК РФ, судебная коллегия

определила:

Решение Ленинского районного суда г. Ярославля от 20 сентября 2010 года отменить в части взыскания с ЖСК «8 Марта» в пользу К. компенсации за прекращение трудового договора в сумме 30 000 рублей,

изменить в части взыскания с ЖСК «8 Марта» в пользу К. процентов за нарушение сроков выплаты заработной платы,

изложить решение в следующей редакции:

Иск К. удовлетворить частично.

Взыскать в пользу К. с ЖСК «8 Марта» задолженность по заработной плате в размере 5 314 рублей 09 копеек, компенсацию за неиспользованный отпуск в размере 459 рублей 24 копейки, проценты за нарушение сроков выплаты заработной платы в размере 111 рублей 85 копеек и 10 000 рублей в счет компенсации морального вреда.

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Взыскать с ЖСК «8 Марта» в доход соответствующего бюджета бюджетной системы РФ государственную пошлину в сумме 600 рублей.

«Надо оформлять отношения»

О масштабах нарушений прав собственников помещений в многоквартирных домах операторами связи и провайдерами «Консьержъ» поговорил с Гульнарой Борисовой, президентом Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений.

Тема распадается на две: взаимоотношения провайдера с конкретным потребителем и взаимодействие провайдера с органом управления многоквартирным домом в части использования общего имущества – управляющей организацией или общим собранием собственников.

«Они пользуются нашим бездействием»

В прошлом году в Самарской области одна из управляющих компаний (в ее управлении девять домов) подала на Ростелеком в суд и взыскала с него больше 4 млн рублей за пользование общим имуществом и более 400 тысяч – за пользование чужими деньгами **(дело № А55-9240/2019)**.

– Читать это дело оказалось очень увлекательным занятием, – делится Гульнара Хаджигельдыевна. – Изначально иск к Ростелекому был подан на 3 млн 55 рублей за пользование общим имуществом и пользование чужими деньгами на 383 тысячи. Дальнейшее судебное разбирательство неожиданно привело к увеличению суммы – по инициативе суда второй или третьей инстанции. Я считаю, что это решение прецедентное, хоть у нас и не прецедентное право, но если вы его изучите, вы получите руководство к действию.

Как и всюду, Ростелеком чувствовал себя в этих домах хозяином. «Не гнушаются залезать через крыши соседних домов, – рассказывает Гульнара Борисова на примере Центрального района Санкт-Петербурга, – пробивают дырки в кровлях, устанавливают свои мачты, протягивают провода. Учитывая, что Жилищному кодексу у нас уже второй десяток пошел, такое отношение, это, с одной стороны, конечно, серость, а с другой стороны, это наглость. Законодательство все знают хорошо, но если есть возможность не платить – они платить не будут».

Суть иска такова: Ростелеком на домах установил оборудование без всякого договора, при этом у собственников было решение общего собрания о том, что они не против предоставлять свое общее имущество в пользование иным лицам, но есть определенные тарифы на размещение щитков и погонажа кабеля. В суд были предоставлены доказательства того, что управляющая организация обращалась к Ростелекому с просьбой заключить договор (без претензионного порядка в арбитражный суд не пойдешь). Чтобы не было манипуляций цифрами («дорого», «не рыночная цена» и т. п.), в ходе судебного разбирательства была проведена экспертная оценка. Было много обжалований, но суды последовательно принимали решения в пользу управляющей организации и собственников, решение устояло во всех инстанциях, были взысканы также судебные расходы – порядка 70 тысяч (это тоже было обжаловано, но безрезультатно).

– Я считаю, что это решение должно быть растиражировано, все должны об этом знать, – заявляет Гульнара Хаджигельдыевна. – Нашим домам не помешает подобная прибавка. Понятно, что в деле было девять домов, поэтому такая сумма, но и 200 тысяч на дороге не валяются. Мы должны использовать это решение как руководство к действию. Такие наглые компании надо учить жить в правовом поле, пусть они и монополисты, потому что от этих шальных денег они одуревают, и от нашего бездействия – наплевательское отношение к нашей собственности. Говоришь им: «Вот ваше оборудование использует наше имущество». Отвечают: «А мы тут давно!». И ведь все они прекрасно знают, но пользуются бездействием, а мы теряем вот такие серьезные деньги! У меня в доме несколько операторов, и все, кроме Ростелекома, заключили договор на наших условиях. Сейчас планирую идти в суд против Ростелекома.

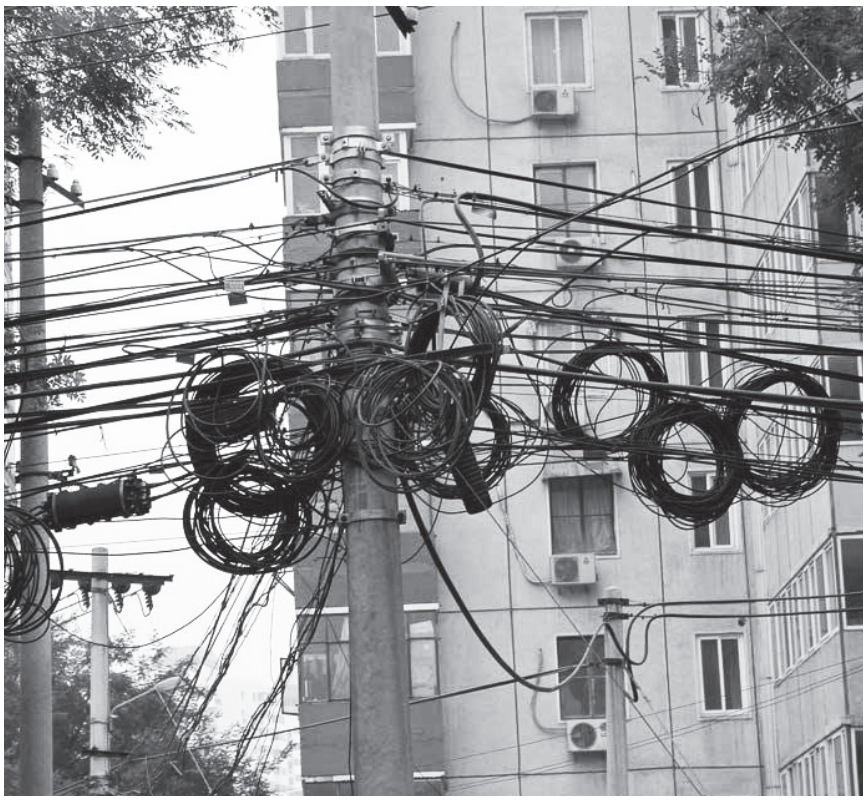
ИНСТРУКЦИЯ

1. Принять решение общим собранием собственников об условиях, при которых собственники согласны передавать общее имущество в пользование иным лицам. Расценки можно поискать в рассматриваемом нами решении суда, но учтите, что это глубинка, и тарифы в центре Петербурга очевидно должны быть другие. Вообще, собственник может установить любой тариф: это же ваше имущество, вы и определяете, сколько стоит отдать его в пользование.

2. Составляем акты и производим фотофиксацию размещенного оборудования. Можно пригласить для этого экспертную организацию.

3. Выходим с предложением к операторам/провайдерам с предложением заключить договор. Форму договора можно разработать самостоятельно, чтобы она максимально отвечала интересам собственников.

4. Через 30 дней при отсутствии реакции можно искать юриста и идти в арбитражный суд с иском о взыскании неосновательного обогащения и процентов за пользование чужими денежными средствами.



Каждый за себя и Роспотребнадзор за вас

В Петербурге тем временем сложилась другая практика – по поводу навязывания Ростелекомом услуг гражданам.

Как мы знаем, Ростелеком предлагает следующий набор услуг: Интернет, телефония и телевидение. Очевидно, многие люди стали отказываться от городских телефонов в пользу мобильных и от телевидения в пользу Интернета, и тогда провайдер стал достаточно произвольно жонглировать начислениями в квитанциях. Всплеск был замечен в прошлом году, в частности, по дому Гульнары Борисовой разбросали квитанции на оплату кабельного телевидения на имена умерших, на имена тех, кто давно продал квартиры в этом доме. Причем строка «кабельное телевидение» включалась в квитанцию за стационарный телефон, если не оплатишь квитанцию – телефон отключат.

Количество офисов Ростелекома в период пандемии сократилось, дозвониться невозможно, добраться до отдаленного офиса не у всех есть возможность.

И еще повезло тем, кто получает отдельные квитанции Ростелекома, потому что некоторые дома, получающие розовые квитанции ВЦКП, увидели в них строчку «кабельное телевидение», и в этом случае работает механизм расщепления, то есть сколько ни заплати по розовой квитанции, даже за вычетом суммы по этой строчке, какая-то копейка по статье «кабельное телевидение» все равно уйдет. И дальше Ростелеком будет давить на принцип конклюдентных действий, а по остальным услугам, которые оказались не до конца оплаченными, пойдут «капать» пени.

Из нескольких районов пошли жалобы на действия Ростелекома в Роспотребнадзор, который выдал провайдеру предписания об устранении нарушений. Ростелеком решил обжаловать предписания в суде, но безрезультатно (например, **дело № А56-29431/2020**).

– Представляете, какая наглость! – комментирует Гульнара Хаджигельдыевна. – Оплату за навязанные услуги увязывают с оплатой за другие услуги, что категорически запрещается делать. Ростелеком бился в суде, доказывая, что раз человек оплатил, то публичный договор считается заключенным, и так далее. Но, оказывается, согласно закону «О связи» **договор с оператором обязательно должен быть в письменной форме**. В отношении услуг связи все разговоры о том, что ты оплатил, а значит, согласился с условиями договора, это все неправда. Наперсточники еще те! Для моей квартиры стоимость кабельного телевидения каждый месяц была разной. То уберут услугу после моей претензии, то обратно вернут, то пени насчитают – что хотят, то и воротят. Я считаю, штрафы за такие действия должны быть безумными.

Записала
Татьяна Гоцуленко

Выдержка из решения суда по делу № А55-9240/2019 о взыскании с Ростелекома неосновательного обогащения

В соответствии с пунктом 3 части 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации отношения, связанные с пользованием общим имуществом собственников помещений МКД, регулируются жилищным законодательством. Согласно части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в МКД принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в МКД, перечисленное в данной норме, то есть имущество, предназначенное исключительно для обслуживания более одного помещения. В частности, подпунктами 1 и 3 части 1 указанной статьи предусмотрено, что собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы), а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома.

Аналогичная норма содержится в пункте 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В силу подпункта «а» пункта 1 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, состав общего имущества определяется собственниками помещений в МКД.

В соответствии с частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных этим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

В силу части 4 статьи 36 и пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации по решению собственников помещений в МКД, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в МКД могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Выдержка из решения суда по делу № А56-29431/2020 об оспаривании Ростелекомом предписания Роспотребнадзора

Между ГУП ВЦКП и ОАО «ТКТ» (правопреемник – ПАО «Ростелеком») заключен договор № 135/1-2/09 от 01.02.2011, предметом которого является включение в платежные документы потребителей платы за телетрансляцию в случае, когда между потребителями и ПАО «Ростелеком» заключены индивидуальные договоры об оказании услуги телетрансляции.

ГУП ВЦКП во взаимоотношениях с ПАО «Ростелеком» презюмирует добросовестность последнего при заключении с потребителями договоров об оказании услуги телетрансляции, в связи с чем информация о потребителях, в платежные документы которых необходимо включить плату за телетрансляцию, поступает в ГУП ВЦКП в электронной форме в виде перечня адресов и лицевых счетов.

С 01.12.2013 в ГУП ВЦКП, в соответствии с действующим договором № 135/1-2/09 от 01.02.2011, стали поступать ежемесячно электронные файлы с информацией о начислениях, корректировках, изменении тарифа, включении/исключении услуги «телетрансляция» по МКД № 121 ПАО «Ростелеком».

После поступления в ГУП ВЦКП информации от ПАО «Ростелеком» любые изменения по лицевому счету по услуге «телетрансляция» производятся в автоматическом режиме.

Из ответа ПАО «Ростелеком» № 02/05/3954/20 от 26.02.2020 следует, что подтвердить факт использования услуги жильцами квартиры до 21.01.2020 не представляется возможным.

Таким образом, утверждение ПАО «Ростелеком» о получении потребителем услуг связи носит предположительный и вероятностный характер.

Спросите у юриста

ВОПРОС
У потребителя отсутствует счетчик электроэнергии, и расчет ему производится по нормативу. Можно ли произвести перерасчет в период отсутствия потребителя (выезд: командировка, отпуск), если потребитель предоставил документы, подтверждающие отсутствие (железнодорожные и авиабилеты)?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Парасоцкая Елена. Ответ прошел контроль качества.

В соответствии со ст. 210 ГК РФ, ч. 3 ст. 30 ЖК РФ собственник жилого помещения несет бремя содержания данного помещения и, если данное помещение является квартирой, общего имущества собственников помещений в соответствующем многоквартирном доме. Это бремя выражается в том числе в обязанности собственника своевременно и в полном объеме вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги (ч. 1 ст. 153 ЖК РФ), при этом возникает эта обязанность у собственника с момента возникновения права собственности на помещение (п. 5 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Согласно ст. 678 ГК РФ, п. 5 ч. 3 ст. 67 ЖК РФ наниматель жилого помещения по договору социального найма обязан своевременно вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Такая обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у нанимателя жилого помещения по договору социального найма с момента заключения такого договора (п. 1 ч. 2 ст. 153 ЖК РФ).

Отметим, что **в силу прямого указания ч. 11 ст. 155 ЖК РФ неиспользование собственниками, нанимателями и иными лицами помещений не является основанием невнесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги.** При временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и случаях, которые утверждаются правительством Российской Федерации.

Подробно порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, не оборудованном индивидуальным и (или) общим (квартирным) прибором учета, прописан в Разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354, далее – Правила № 354). Следует отметить, что субъекты РФ не вправе вводить своим правовым актом иной порядок перерасчета размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей в занимаемом жилом помещении, чем это предусмотрено Правилами № 354 (смотрите п. 3 раздела I. Оспаривание нормативных правовых актов Обзора судебной практики ВС РФ, утвержденного Президиумом ВС РФ 24.12.2014).

Фото: vmeste.ru

К заявлению о перерасчете помимо документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, в обязательном порядке прилагается акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.

Пунктом 86 Правил № 354 установлено, что **временным является отсутствие потребителя в жилом помещении более 5 полных календарных дней подряд**. Перерасчет размера платы за коммунальные услуги производится пропорционально количеству дней периода временного отсутствия потребителя, которое определяется исходя из количества полных календарных дней его отсутствия, не включая день выбытия из жилого помещения и день прибытия в жилое помещение (п. 90 Правил № 354).

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение 5 рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

Перерасчет производится за период выбытия потребителя на срок не более полугода. Если по истечении 6 месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за 6 месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги (п. 91 Правил № 354).

Также Правилами № 354 четко предусмотрено содержание заявления о перерасчете (п. 92 Правил) и примерный перечень документов, которые подтверждают продолжительность периода временного отсутствия потребителя (п. 93 Правил № 354). Так, например, **в качестве документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя по месту постоянного жительства, к заявлению о перерасчете могут прилагаться: копия командировочного удостоверения или копия решения (приказа, распоряжения) о направлении в служебную командировку или справка о служебной команди-**

ровке с приложением копий проездных билетов; справка о нахождении на лечении в стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном лечении; проездные билеты, оформленные на имя потребителя (в случае если имя потребителя указывается в таких документах в соответствии с правилами их оформления), или их заверенные копии. В случае оформления проездных документов в электронном виде исполнителю предъявляется их распечатка на бумажном носителе, а также выданный перевозчиком документ, подтверждающий факт использования проездного документа (посадочный талон в самолет, иные документы); счета за проживание в гостинице, общежитии или другом месте временного пребывания или их заверенные копии и т. д. Потребитель может представлять и иные документы, не поименованные в этом перечне.

Отметим, что в силу п. 92 Правил **к заявлению о перерасчете помимо документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя, в обязательном порядке прилагается акт обследования на предмет установления отсутствия технической возможности установки индивидуального, общего (квартирного) приборов учета.**

Критерии наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета, форма акта обследования на предмет установления наличия (отсутствия) технической возможности установки приборов учета и порядок заполнения указанного акта утверждены приказом Минстроя России от 28.08.2020 № 485/пр.

Фото: gkhhelp.ru

Как следует из п. 86 Правил № 354, **в случае временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за предоставленную ему коммунальную услугу, за исключением коммунальной услуги по отоплению, а также электроснабжению и газоснабжению, используемой на цели отопления жилых и нежилых помещений, производится при наличии в совокупности следующих условий:**

1) жилое помещение не оборудовано прибором учета;

2) отсутствует техническая возможность установки прибора учета.

Если жилое помещение не оборудовано прибором учета и при этом не подтверждено отсутствие технической возможности его установки либо в случае неисправности прибора учета и неисполнения потребителем обязанности по устранению его неисправности (п. 81 (13) Правил № 354), перерасчет размера платы не производится, за исключением подтвержденного соответствующими документами случая отсутствия всех проживающих в жилом помещении лиц в результате действия непреодолимой силы (п. 86 Правил № 354).

При наличии указанных выше условий перерасчету подлежит плата за следующие виды коммунальных услуг, объем (количество) которых зависит от реального потребления:

– холодное и горячее водоснабжение;

– водоотведение;

– электроснабжение;

– газоснабжение.

При этом плата за коммунальную услугу по водоотведению подлежит перерасчету только в том случае, если пересчитывается плата за коммунальную услугу по холодному водоснабжению и (или) горячему водоснабжению (п. 87 Правил № 354).

Кроме того, **временное отсутствие потребителя в жилом помещении в силу п. 88 Правил № 354 не является основанием для перерасчета платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды.** Пересчет платы за услугу по обращению с ТКО в отношении тех помещений, в которых никто не проживает (то есть за период, когда квартирой не пользовались), законодательством не предусмотрен (решение Верховного Суда РФ от 23.04.2021 № АКПИ21-129).

В рассматриваемой ситуации потребителем предоставлены документы, подтверждающие его отсутствие в жилом помещении свыше 5 дней, а именно железнодорожные и авиабилеты. В жилом помещении не установлен индивидуальный прибор учета. Вместе с тем отсутствие технической возможности установки прибора учета в жилом помещении потребителя не подтверждено соответствующим актом.

Исходя из вышеприведенных правовых норм, полагаем, что при таких обстоятельствах оснований для перерасчета размера платы за коммунальные услуги не имеется. В этой связи обратите внимание на судебную практику, например: определение СК по гражданским делам Первого кассационного суда общей юрисдикции от 29 октября 2020 г. по делу № 8Г-24867/2020[88-25269/2020], определение Шестого кассационного суда общей юрисдикции от 17 декабря 2020 г. по делу № 8Г-24007/2020[88-23134/2020].

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

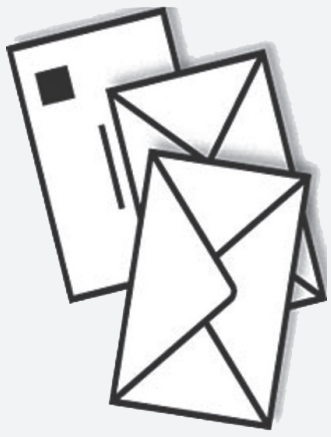
ГК «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ»
Телефон: (812) 320-21-51
garant.spb.ru

ЕСТЬ ВОПРОС?

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

Электронная почта:
konserg-media@yandex.ru

НАМ ПИШУТ



Ефим Лесман, инженер-энергетик

«Ленсвет» намечает и осуществляет

Наружное освещение, подсветку многочисленных памятников архитектурного зодчества, скульптур Санкт-Петербурга – одного из красивейших городов мира – на протяжении 86 лет осуществляет СПб ГБУ «Ленсвет». В этом материале – только несколько коротких примеров многогранной деятельности предприятия в первой половине 2021 года.

Фото: lensvet.spb.ru

С 23 по 25 марта в крупнейшем выставочном комплексе Санкт-Петербурга «Экспофорум» проходили XVII международная выставка и конференция «ЖКХ России». На стенде Комитета по энергетике и инженерному обеспечению сотрудники «Ленсвета» ознакомили посетителей с программой развития системы наружного освещения города с применением новых светодиодных светильников. Кроме того, в рамках деловой программы состоялся круглый стол «Качество освещения с применением светодиодных светильников», «Ленсвет» выступил инициатором мероприятия.

В активной и разносторонней дискуссии приняло участие несколько организаций, но основная практическая информация исходила от директора «Ленсвета» Сергея Викторовича Мителева. Преимущества светодиодных светильников не вызывают сомнения благодаря их высокому качеству, долговечности, экономичности, бесшумности и безопасности – таково общее мнение. В 2020 году «Ленсвет» исключил из эксплуатации старые ртутные еще использовавшиеся для освещения лампы. На повестке дня предприятия задача к 2024 году сменить светодиодными светильниками и натриевые, которые еще не так уж давно использовались как основные и наиболее прогрессивные для наружного освещения города.

Одной из главных и приоритетных задач «Ленсвета» является достижение энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Для осуществления этого предприятие уже в 2010 году стало применять светодиодные светильники на улицах города. Эти задачи рассматриваются и обсуждаются эпизодически на заседаниях Технического совета СПб ГБУ «Ленсвет» с участием, как правило, и представителей Комитета по энергетике и инженерному обеспечению, СПб ГБУ «Центр энергосбережения» и «СПб ГКУ "Управление заказчика"», а также, как было в этом году, пяти компаний-производителей. Совместно была рассмотрена серия светодиодных светильников мощностью 27, 60, 107, 240 Вт, которые предложили для освещения детских и спортивных площадок. Образцы светильников направлены для дополнительного изучения в «Ленсвет», а также в аккредитованную лабораторию.

«Ленсвет» принимает активное участие в реализации проекта по размещению световых проекций на фасадах зданий, который является совместной идеей Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга и «Ленсвета». Это довольно кропотливая и нелегкая работа. Она предусматривает несколько взаимосвязанных этапов.

1. Перед установкой светотехнического оборудования «Ленсвет» рассматривает возможность подключения светотехнического оборудования к сетям электроснабжения уличного освещения.

2. Комитет по градостроительству и архитектуре получает в обязательном порядке согласие жителей здания.

3. Для создания световых картин используется отечественное проекционное оборудование с мощными светодиодными источниками света. Это требует и определенных дополнительных затрат, которые берут на себя спонсоры – ПАО «Газпром» и Ассоциация «Невский свет».

Тематика световых проекций разнообразная. Они выполняются в петербургском стиле и являются прекрасным дополнением к нынешнему световому оформлению города. Не оставляет без внимания «Ленсвет» важные даты и события.

Ежегодно 21 марта отмечается Всемирный день поэзии, который был учрежден ЮНЕСКО на 30-й сессии Генеральной конференции 15 ноября 1999 года.

Впервые праздник отметили 21 марта 2000 года в Париже. К этой дате «Ленсвет» выполнил световое оформление памятников поэтам Владимиру Маяковскому (1893–1930) и Мусе Джалилю (1906–1944). Памятники расположены в Центральном и Василеостровском районах города.

15 июня 1996 года приказом № 253 Главнокомандующего ВМФ РФ адмирала флота Ф. Н. Громова был учрежден праздник День моряка-подводника, который с тех пор отмечается ежегодно. К этому дню «Ленсвет» подсветил необычную достопримечательность Сестрорецка – «Потаенное судно» – копию первой деревянной подводной лодки России, построенной при Петре I. Она находится недалеко от озера Разлив на Петровской набережной.

В новом световом оформлении оказался Дворцовый мост с меняющимся режимом подсветки: в Праздник труда и весны 1 мая, в День Победы 9 мая, в Ночь музеев с 15 на 16 мая, в День города – 27 мая.

В дни матчей петербургского футбольного клуба «Зенит» – чемпиона России – «Ленсвет» создает особое декоративное световое оформление чугунным опорам на Большом проспекте Петроградской стороны.

Ежегодно «Ленсвет» участвует в Международной акции «Час Земли», во время которой Всемирный фонд дикой природы призывает жителей Земли выключать бытовые приборы на один час в знак любви и неравнодушия к будущему нашей планеты. В акции принимают участие более 2 миллиардов человек из 188 стран мира. Россия участвует в акции с 2009 года. Обычно она проводится в предпоследнюю или последнюю субботу марта с 20.30 до 21.30. В этом году, например, 27 марта «Ленсвет» отключил подсветку Дворцового, Троицкого, Благовещенского и Биржевого мостов. В темноте оставались фасады таких мировых архитектурных творений, как Академия художеств, Троицкий собор, Эрмитаж, Меншиковский дворец и др.

В кратком обзоре деятельности «Ленсвета» нельзя не упомянуть вопросы эксплуатации многочисленного светотехнического хозяйства, которые предприятие выполняет своевременно и качественно.

С 1 по 30 апреля в городе проходил традиционный весенний месячник по благоустройству. В этот период сотрудники предприятия мыли опоры наружного освещения, на некоторые из них наносили свежий слой краски, проводили чистку оборудования от несанкционированной рекламы.

Фото: lensvet.spb.ru

24 апреля сотрудники «Ленсвета» по многолетней традиции приняли участие в сезонной уборке. В этот день они на указанной им территории парка «Екатерингоф» навели порядок, очистив ее от листвы и мусора.

Ежемесячно «Ленсвет» выпускает корпоративную газету «PRO СВЕТ», в которой освещает производственную деятельность, печатает разнообразные по своей направленности полезные материалы, поздравляет сотрудников на страницах газеты с юбилейными днями рождения, свадьбой и другими событиями.

От автора. Выражаю признательность сотруднице Юлии Погодиной за ряд предоставленных материалов, интересных и познавательных, нашедших отражение в статье; от души желаю профессиональному коллективу предприятия дальнейших успехов в освещении нашего города, а директора «Ленсвета» Сергея Викторовича Мителева поздравляю с юбилейной датой – 50-летием со дня рождения – с наилучшими пожеланиями во всем на много, очень много лет!

ЦИФРЫ

Количество горящих в темное время суток светильников в Санкт-Петербурге – **369 000 шт.** общей мощностью **61 000 кВт**.

Протяженность электрических сетей: кабельных – **3 400 км**, воздушных – **7 528 км**.

Количество объектов архитектурного освещения – **528 шт.**

Включение наружного освещения города осуществляется из диспетчерской за **3–4 минуты**, в течение которых подается электропитание на **2 290 пунктов** «Ленсвета», расположенных в разных районах города.

Лифтовая история: спасение утопающих – дело рук самих утопающих

Ростехнадзор считает, что контроль надлежащего исполнения специализированной организацией договорных обязательств в части выполнения работ по эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту лифтов, выполняется владельцем объекта. У Минстроя другая позиция. Вместе с Верой Кутузовой (опыт более 20 лет в правлении ЖСК) продолжаем разбираться с платой за лифт.
(Продолжение. Начало в № 3 от 1 марта 2021 года.)

С внесением изменений в первоначальную редакцию Постановления правительства № 743 от 24.06.2017 Постановлением правительства от 22.12.2018 № 1639, в частности, в п. 3, п. 4, п. 16, п. 17 пп. а), и), с) изменился взгляд на назначение лица, ответственного за организацию эксплуатации лифта, и взаимоотношения собственников и представляющих их интересы ТСЖ, ЖСК, УО со специализированной организацией в целом.

Рассмотрим, какие были формулировки и как они изменились.

Было	*Стало*
п. 3, абзац четвертый: «квалифицированный персонал»	
физические лица, соответствующие квалификационным требованиям для осуществления трудовой функции, необходимой при выполнении соответствующего вида (видов) работ по монтажу, демонтажу, **обслуживанию, включая аварийно-техническое обслуживание объекта и обслуживание систем диспетчерского (операторского) контроля, ремонту, техническому освидетельствованию и обследованию объекта**, в соответствии с положениями профессиональных стандартов, устанавливающих квалификационные характеристики для выполнения соответствующих видов работ;	физические лица, соответствующие квалификационным требованиям для осуществления трудовой функции, необходимой при выполнении соответствующего вида (видов) работ по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту, техническому освидетельствованию и обследованию объекта, в соответствии с положениями профессиональных стандартов, устанавливающих квалификационные характеристики для выполнения соответствующих видов работ, подтвердившие соответствие своей квалификации в порядке, предусмотренном Федеральным законом «О независимой оценке квалификации»;
п. 3, абзац третий: «специализированная организация»	
юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, предметом деятельности которых является осуществление одного или нескольких видов работ по монтажу, демонтажу, **обслуживанию, включая аварийно-техническое обслуживание объектов и обслуживание систем диспетчерского (операторского) контроля, а также по ремонту объектов**;	юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, предметом деятельности которых является выполнение одного или нескольких видов работ при осуществлении деятельности по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту объектов;
п. 4: организация безопасного использования и содержания объекта	
в) организация осмотра объекта, обслуживания и ремонта объекта и системы диспетчерского контроля в соответствии с требованиями руководства (инструкции) по эксплуатации объекта;	в) организация осмотра объекта, обслуживания и ремонта объекта и системы диспетчерского (операторского) контроля в соответствии с требованиями руководства (инструкции) по эксплуатации системы диспетчерского (операторского) контроля объекта (при наличии) (если руководством (инструкцией) по эксплуатации периодичность осмотров объекта не определена, осмотры проводятся уполномоченным владельцем объекта или специализированной организацией работником в начале рабочей смены);
г) организация аварийно-технического обслуживания объекта в соответствии с положениями пунктов 18 и 19 настоящих Правил и руководства (инструкции) по эксплуатации объекта;	г) организация аварийно-технического обслуживания объекта в соответствии с положениями пунктов 18 и 19 настоящих Правил, руководства (инструкции) по эксплуатации объекта и руководства (инструкции) по эксплуатации системы диспетчерского (операторского) контроля (при наличии);
с) назначение распорядительным актом лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта из числа квалифицированного персонала;	с) назначение распорядительным актом из числа квалифицированного персонала лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта, к должностным обязанностям которого относится обеспечение реализации мер, предусмотренных настоящим пунктом;

п. 16: эксплуатация объекта

16. Владелец объекта обеспечивает осуществление одного или нескольких видов работ по монтажу, демонтажу **и обслуживанию объекта, включая аварийно-техническое обслуживание объекта и обслуживание систем диспетчерского (операторского) контроля, а также по ремонту** объекта самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией.
В случае заключения указанного договора владелец объекта передает в специализированную организацию копию руководства (инструкции) по эксплуатации объекта.

16. Владелец объекта обеспечивает осуществление одного или нескольких видов работ по монтажу, демонтажу, эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту, объекта самостоятельно либо на основании соответствующего договора со специализированной организацией. В случае заключения указанного договора владелец объекта передает в специализированную организацию копию руководства (инструкции) по эксплуатации объекта.

п. 17: обязанности лица, осуществляющего эксплуатацию объекта в порядке п. 16

а) наличие в штате квалифицированного персонала. Численность и уровень квалификации указанного персонала определяются с учетом выполняемых квалифицированным персоналом трудовых функций, требований настоящих Правил, руководства (инструкции) по эксплуатации объекта, а также с учетом условий, технического состояния и особенностей использования объекта и их количества. **Уровень квалификации такого персонала, выполняющего работы по монтажу (демонтажу), обслуживанию и ремонту объектов, должен соответствовать требованиям профессиональных стандартов** *(Эта фраза исключена. – Ред.)*;

а) наличие в штате квалифицированного персонала. Численность и уровень квалификации указанного персонала определяются с учетом выполняемых квалифицированным персоналом трудовых функций, требований настоящих Правил, руководства (инструкции) по эксплуатации объекта и руководства (инструкции) по монтажу объекта (при наличии);

б) для квалифицированного персонала – наличие производственных (должностных) инструкций, содержащих объем специальных знаний, соответствующих занимаемой должности **и соответствующих положениям профессионального стандарта, а также определяющих функции**, обязанности, права и ответственность. Указанные инструкции должны содержать меры по приведению объекта в положение, исключающее возможность причинения вреда жизни и здоровью граждан, принимаемые в случае нахождения объекта в неисправном состоянии, а также порядок оповещения о возникновении аварий и инцидентов;

б) для квалифицированного персонала – наличие производственных (должностных) инструкций, содержащих объем специальных знаний, соответствующих занимаемой должности, а также определяющих функции с учетом требований профессионального стандарта, обязанности, права и ответственность. Указанные инструкции должны содержать меры по приведению объекта в положение, исключающее возможность причинения вреда жизни и здоровью граждан, принимаемые в случае нахождения объекта в неисправном состоянии, а также порядок оповещения о возникновении аварий и инцидентов;

и) назначение распорядительным актом из числа квалифицированного персонала:
– лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта. На это лицо возлагается контроль за работой лифтеров, операторов эскалаторов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), операторов подъемных платформ для инвалидов и диспетчеров по контролю за работой лифтов;
– лица, ответственного за организацию обслуживания и ремонта объекта. На это лицо возлагается контроль за работой электромехаников по лифтам (подъемным платформам для инвалидов), электромехаников эскалаторов и пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек). Сведения об указанном лице (фамилия, имя, отчество, должность, дата и номер распорядительного акта о его назначении) и его подпись вносятся в паспорт объекта. Допускается возлагать обязанности лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта, на лицо, ответственное за организацию обслуживания и ремонта объекта;

и) назначение распорядительным актом из числа квалифицированного персонала:
– лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта. На это лицо возлагается контроль за работой лифтеров, операторов эскалаторов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек), операторов подъемных платформ для инвалидов и диспетчеров по контролю за работой лифтов;
– лица, ответственного за организацию обслуживания и ремонта объекта. На это лицо возлагается контроль за работой электромехаников по лифтам (подъемным платформам для инвалидов), электромехаников эскалаторов и пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек). Сведения об указанном лице (фамилия, имя, отчество, должность, дата и номер распорядительного акта о его назначении) и его подпись вносятся в паспорт объекта. В случае осуществления владельцем работ по эксплуатации объекта, в том числе обслуживанию и ремонту объекта, самостоятельно допускается возлагать обязанности лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта, на лицо, ответственное за организацию обслуживания и ремонта объекта;

Фото: moydom.ru

Таким образом, из приведенных положений закона следует возможность осуществления работ по эксплуатации, в том числе обслуживание и ремонт, лифтов владельцем объекта самостоятельно либо на основании договора со сторонней специализированной организацией (п. 16 в редакции от 22.12.2018).

Из рассмотрения дополненного понятия п. 3 «квалифицированный персонал» и уточненного понятия п. 3 «специализированная организация» с учетом внесенных изменений следует, что владелец объекта вправе передать не только обслуживание, ремонт, техническое освидетельствование и обследование осуществляющей соответствующий вид деятельности специализированной организации, но и эксплуатацию, в том числе обслуживание и ремонт, объекта в целом в руки квалифицированного персонала специализированной организации в соответствии с выполняемыми ими трудовыми функциями согласно квалификационным требованиям и подтвердившие соответствие своей квалификации в соответствии с законом.

Таким образом, владелец лифта, заключая договор со сторонней специализированной организацией, передает ей эксплуата-

цию, в том числе обслуживание и ремонт, лифта (а не только его обслуживание и ремонт).

По сложившейся практике ТСЖ, ЖСК, УО в каждом многоквартирном доме как коллективный представитель собственников помещений и собственников общего имущества, каким является лифт согласно ЖК РФ (ст. 36), и опасного объекта согласно закону № 225-ФЗ, заключают соответствующий договор со специализированной организацией именно на эксплуатацию. Это вытекает из внесенных изменений в п. 16 Правил № 743 и определения п. 3 Правил «специализированная организация».

Тогда специализированная организация согласно п. 17 Правил как лицо, осуществляющее при наличии соответствующего договора проведение указанных в п. 16 Правил видов работ, оставив за собственниками объекта только право владения, должна обеспечить:

а) наличие в штате квалифицированного персонала;

б) для квалифицированного персонала – наличие производственных (должностных) инструкций, содержащих объем специальных знаний, соответствующих занимаемой должности, а также определяющих функции с учетом требований профессионального стандарта,

обязанности, права и ответственность;

и) назначение распорядительным актом из числа квалифицированного персонала:

– лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта;

– лица, ответственного за организацию обслуживания и ремонта объекта.

Передавая эксплуатацию (в том числе обслуживание и ремонт) лифта специализированной организации, собственники передают и реализацию мер, предусмотренных п. 4 Правил в целях организации безопасного использования и содержания объекта, зависящих не только от вида объекта, но и от того, самостоятельно осуществляет все эти мероприятия владелец либо с привлечением сторонней специализированной организации, что вытекает из смысла внесенных изменений в Правила № 743 Постановлением правительства № 1639 2018 года.

В случае заключения договора со специализированной организацией меры по организации безопасного использования и содержания объекта п. 4 Правил № 743 можно распределить между владельцем объекта и специализированной организацией следующим образом.

Специализированная организация	Владелец
а) соблюдение требований технических регламентов Таможенного союза «Безопасность лифтов» и «О безопасности машин и оборудования», настоящих Правил и руководства (инструкции) по эксплуатации объекта;	
б) обеспечение соответствия фактических параметров объекта основным техническим данным и характеристикам объекта и его оборудования, указанным в сопроводительной документации объекта;	
в) организация осмотра объекта, обслуживания и ремонта объекта (кроме «и системы диспетчерского (операторского) контроля») в соответствии с требованиями руководства (инструкции) по эксплуатации объекта;	в) в части осмотра, обслуживания и ремонта системы диспетчерского (операторского) контроля
г) организация аварийно-технического обслуживания объекта в соответствии с положениями пунктов 18 и 19 настоящих Правил и руководства (инструкции) по эксплуатации объекта;	
д) организация проведения технического освидетельствования объекта в период назначенного срока службы;	
е) организация проведения обследования объекта по истечении назначенного срока службы;	
ж) выполнение мероприятий по устранению нарушений и неисправностей, выявленных при проведении технического освидетельствования и обследования объекта в сроки, указанные в акте технического освидетельствования объекта и заключении по результатам его обследования;	

Фото: aktavest.ru

з) обеспечение надлежащего функционирования двусторонней переговорной связи между лицами, находящимися в кабине лифта, на грузонесущем устройстве подъемной платформы для инвалидов, если такая платформа оборудована средствами для подключения к двусторонней переговорной связи, и квалифицированным персоналом;

и) обеспечение сохранности документов, указанных в пункте 9 настоящих Правил;

к) обеспечение беспрепятственного и безопасного подхода (доступа) квалифицированного персонала к сооружениям и техническим устройствам, используемым на объекте, включая оборудование, расположенное на посадочных, этажных площадках и во вспомогательных помещениях (шахтах, приямках, машинных и блочных помещениях), а также освещенности подходов, проходов и зон обслуживания;

л) хранение ключей от машинных, блочных, чердачных и других помещений, используемых для размещения оборудования объекта, и их выдача квалифицированному персоналу, исключающие доступ посторонних лиц к помещениям и оборудованию объекта;

м) исключение хранения и размещения в машинных и блочных помещениях, используемых для размещения оборудования объекта, предметов и оборудования, не связанных с использованием и содержанием объекта;

н) размещение в кабине лифта и на основном посадочном этаже лифта, площадках подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов информации на стендах, в виде табличек, наклеек и иных носителей, содержащей: сведения о средствах и способе связи с квалифицированным персоналом и аварийной службой; правила пользования объектом;

о) размещение на основной посадочной площадке (этаже) объекта информации с указанием учетного и заводского номеров, даты ввода в эксплуатацию, срока службы и даты следующего технического освидетельствования объекта;

п) приостановление использования объекта в случае возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, имуществу граждан и организаций при наличии нарушений по перечню согласно приложению № 1, до устранения такой угрозы;

Фото: gazeta-rybinsk.ru

р) соответствие квалификации работников владельца объекта требованиям профессиональных стандартов в зависимости от выполняемых ими трудовых функций;

с) назначение распорядительным актом из числа квалифицированного персонала лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта, к должностным обязанностям которого относится обеспечение реализации мер, предусмотренных настоящим пунктом;

т) обеспечение электрической энергией оборудования систем диспетчерского (операторского) контроля, видеонаблюдения, двусторонней переговорной связи и освещения кабины в течение не менее 1 часа после прекращения энергоснабжения объекта.

Отнесение к должностным обязанностям назначенного из числа квалифицированного персонала лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта (лифта), обеспечение им реализации мер, предусмотренных п. 4 Правил № 743, однозначно закрепляет, что именно ответственный за эксплуатацию организует безопасное использование и содержание объекта (то есть именно этот сотрудник отвечает за нарушения).

Положения п. 4 содержат информацию для должностной инструкции лица, ответственного за организацию эксплуатации лифта, чего ранее, до внесения изменений в Правила № 743 согласно Постановлению № 1639, не было.

При наличии соответствующего договора на эксплуатацию (в том числе обслуживание и ремонт) лифта со специализированной организацией функции собственников лифта сводятся к обеспечению хранения и санитарного содержания, а также обеспечению бесперебойного электроснабжения объекта силами других служб владельца объекта (дворниками и электриками) и обеспечению связи в лифтах, что обеспечивается договором с соответствующей профильной специализированной организацией. Хранение документации является прямой обязанностью организации, осуществляющей управление многоквартирным домом.

В отношении реализации положений Правил № 743 немаловажен тот факт, что в соответствии с п. 8 «Правил оказания услуг и выполнения работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» (утверждены Постановлением правительства РФ от 03.04.2013 № 290, в редакции Постановления правительства № 331 от 27.03.2018) выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома, предусмотренных перечнем услуг и работ, осуществляется привлекаемыми специализированными организациями, то есть ни о каком самостоятельном обслуживании такого оборудования на уровне жилищного законодательства речь не идет.

Таким образом, *при отсутствии эксплуатации лифта собственниками самостоятельно* в том виде, как это определено Правилами № 743, и однозначно передачи ими функций эксплуатации технического средства (устройства) организации, иметь специально обученный для этих целей квалифицированный персонал «владельцу» лифтов в многоквартирном доме как «лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом» (ТСЖ, ЖСК, УО), **не является необходимостью**.

В такой ситуации в этом вопросе, наверное, следует согласиться с позицией Минстроя России, изложенной в письме от 31.05.2019 № 20522-ОГ/04, несмотря на то, что письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами: «*выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтов в многоквартирном доме осуществляется специализированной организацией; назначение лица, ответственного за организацию эксплуатации лифтов, из числа работников управляющей организации в указанном случае не требуется*».

Совершенно иная позиция по сравнению с позицией Минстроя в вопросе назначения ТСЖ, ЖСК, УО ответственного лица высказана Ростехнадзором: норма пп. «с» п. 4 «устанавливает безусловную обязанность организации – владельца лифта назначить соответствующего ответственного специалиста из числа квалифицированного персонала. Возлагаемые на данное лицо обязанности перечислены также в подпункте "и" пункта 17 Правил» (письмо от 04.06.2019 № 09-00-06/4566).

И в 2020 году (письмо от 25.02.2020) Ростехнадзор сохраняет свое мнение в отношении назначения лица, ответственного за организацию эксплуатации лифта, давая разъяснения по этому вопросу. Процитируем.

«*Должны ли владелец и специализированная организация назначать лицо, ответственное за организацию эксплуатации объекта, в том числе когда специализированная организация по договору с владельцем объекта выполняет все работы по эксплуатации, обслуживанию и ремонту объектов?*

Ответ:

Подпунктом "с" пункта 4 Правил организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах, утвержденных постановлением Правительства РФ от 24.06.2017 № 743, установлено требование, предусматривающее безусловную обязанность организации – владельца лифта назначить из числа квалифицированного персонала лицо, ответственное за организацию эксплуатации объекта.

С учетом формулировки подпункта "с" пункта 4 Правил требование о назначении владельцем объекта лица, ответственного за организацию эксплуатации объекта, подлежит исполнению владельцем объекта независимо от распределения обязанностей по

использованию и содержанию объекта между владельцем объекта и специализированной организацией (в случае заключения между ними соответствующего договора).

Контроль надлежащего исполнения специализированной организацией (выделено нами здесь и далее) договорных обязательств в части выполнения работ по эксплуатации, в том числе обслуживанию и ремонту объектов с соблюдением требований Правил с учетом примененной в пунктах 4 и 16 Правил формулировки «обеспечивается владельцем объекта» ***выполняется владельцем объекта****.*

При этом согласно содержащемуся в Правилах определению квалифицированного персонала и требованиям приказа Минтруда России от 17.01.2014 № 18н "Об утверждении профессионального стандарта 'Специалист по эксплуатации лифтового оборудования'" соответствующая обязанность должна быть возложена на работника организации – владельца объекта, прошедшего в установленном порядке оценку квалификации на соответствие требованиям вышеприведенного профессионального стандарта (лицо, ответственное за организацию эксплуатации объекта)».

Не является ли такая позиция Ростехнадзора результатом недоработок при осуществлении контроля за деятельностью в сфере установки и обслуживания лифтового оборудования не только в зданиях многоквартирных домов, допуска к занятию обслуживанием лифтов множества компаний, результатом тендерных закупок лифтов, и как следствие, возложение выполнения контрольных функций на собственников помещений в лице их коллективных представителей – УО, ТСЖ, ЖСК? И это ли не двойное субсидирование одного и того же при наличии двух лиц, ответственных за одну и ту же организацию эксплуатации лифта, из одного и того же источника – за счет средств собственников помещений многоквартирного дома: и в рамках договора со специализированной организацией, и при оплате затрат на содержание необходимого квалифицированного персонала ТСЖ, ЖСК, УО для выполнения им трудовых функций, то есть с обеспечением собственниками помещений в отношении этого

Фото: лифткомфортсервис.рф

лица Трудового и Налогового кодексов?

Одновременно стоит обратить внимание, что указание Ростехнадзора о назначении ответственного лица касается владельца опасного объекта.

Изменения, внесенные в пп. 5, 6, 10, 11 Правил № 743 Постановлением правительства № 1639 от 22.12.2018, урегулировали учет опасных объектов – лифтов – в зданиях, уже введенных в эксплуатацию, закрепив это в п. 10 Правил:

«Учет введенных в эксплуатацию объектов осуществляется уполномоченным органом в реестре объектов. Основаниями для включения сведений об объекте в указанный реестр являются:

– для объекта, монтаж которого осуществлен в связи с заменой или установкой во введенном в эксплуатацию здании или сооружении, а также объекта, прошедшего модернизацию, – акт ввода объекта в эксплуатацию;

– для объекта, введенного в эксплуатацию в составе объекта капитального строительства в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, – уведомление о вводе объекта в эксплуатацию».

И это положительный сдвиг в восстановлении сведений, утраченных в результате исключения лифтов в многоквартирных домах из перечня опасных производственных объектов с указанием для каждого лифта его индивидуально определенного местоположения (установки) и установления его собственника, и характера отношений при его эксплуатации, о которых говорят рассматриваемые Правила № 743.

Меры ответственности за нарушение требований организации безопасного использования и содержания лифтов

17.03.2019 вступил в силу Федеральный закон от 06.03.2019 № 23-ФЗ «О внесении изменений в Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях». Документ дополнил КоАП РФ статьей 9.1.1 «Нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов, подъемных платформ для инвалидов, пассажирских конвейеров (движущихся пешеходных дорожек) и эскалаторов, за исключением эскалаторов в метрополитенах». Согласно этой статье:

1. Нарушение требований к организации безопасного использования и содержания лифтов и др. объектов влечет наложение административного штрафа:

– на должностных лиц – от 2 000 до 5 000 рублей (штраф получит либо ответственный за эксплуатацию объекта, либо руководитель эксплуатирующей организации, если ответственный не назначен);

– на юридических лиц – от 20 000 до 40 000 рублей.

2. Нарушение требований к обеспечению безопасности лифтов и др. объектов, создающее угрозу причинения вреда жизни или здоровью граждан либо возникновения аварии (если лифт вышел из строя и есть пострадавшие), влечет наложение административного штрафа:

– на граждан – от 3 000 до 5 000 рублей;

– на должностных лиц – от 20 000 до 30 000 рублей или дисквалификацию на срок от 1 года до 1,5 лет;

– на юридических лиц – от 300 000 до 350 000 рублей или административное приостановление деятельности на срок до 90 суток.

Граждане из п. 2 – это физические лица, выполняющие монтаж/демонтаж объектов; обслуживание (включая аварийно-техническое) и ремонт объектов; обслуживание систем диспетчерского (операторского) контроля; техническое освидетельствование и обследование объектов.

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

Вера Ворошилова

Кому повезло, а кому не очень

ТГК остановил котельную на две недели, проходит уже неделя, как отключена горячая вода. Звонок председателю: «Это нормально, что у меня есть горячая вода?».

Председатель не верит, идет в квартиру и убеждается: из горячего крана идет вполне себе теплая вода. Загадка.

«Бойлер?» Нет, водогрева в этой квартире нет.

На всякий случай спускаемся в подвал, но подача горячей воды перекрыта еще неделю назад.

Дом на сцепке, последний в цепочке. Звоним председателю дома с «подающим» ИТП: «У тебя все перекрыто?» Отвечает: «Конечно».

Ответ на загадку нашелся у мастера обслуживающей организации ООО «Дом-Сервис». Подобный симптом означает одно: кто-то по этому стояку некорректно установил водогрей, а именно при монтаже не был включен в схему подключения обратный клапан. Этот клапан как раз и предотвращает поступление горячей воды в стояк горячего водоснабжения. **При отсутствии клапана бойлер сбрасывает нагретую воду в стояк ГВС, снабжая соседей теплой водой.** Наведались в квартиру сверху – так и есть.

Соседи (непосредственно над и непосредственно под квартирой с неправильным монтажом бойлера) довольны, но есть и обратная сторона медали – бойлер трудится неустанно, крутится расход на счетчиках электроэнергии и холодной воды в квартире-«поставщике». И бойлер из «друга человека» становится его проблемой. Собственник, заметив сверхрасход, может попытаться предъявить претензии по поводу давления в системе водоснабжения в адрес управляющей домом организации. И неизвестно, чем дело кончится.

Так что будьте бдительны: горячая вода из крана в период отключения – это тревожный признак!

Фото: teplovoz38.ru

ГЖИ: у нас в работе свыше 200 жалоб на перепланировки только по Центральному району

В центральной части Санкт-Петербурга многие дома – исторические памятники архитектурного и культурного наследия, множество квартир и помещений имеют нестандартные размеры и нестандартную планировку. Собственники хотят улучшить жилищные условия, заняться предпринимательством, сделать из своей квартиры бар или отель. Но такие действия не всегда являются законными и приносят соседям огромное количество неудобств.

Отделом контроля и надзора Петродворцового, Центрального районов Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга по обращениям граждан и юридических лиц за период с начала 2021 года по настоящее время в отношении собственников помещений в многоквартирных домах Центрального района Санкт-Петербурга проведено 145 проверок на предмет перепланировки и переустройства, по результатам которых в отношении 35 собственников помещений в многоквартирных домах составлены протоколы об административных правонарушениях, предусмотренные частью 2 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, сообщают в пресс-службе инспекции. На данный момент в работе ГЖИ находится свыше 200 обращений, в которых фигурируют незаконные перепланировки в домах Центрального района.

К сожалению, люди, затеявшие перепланировку, не всегда считают согласования вопросом первой необходимости. Но ведь строгие требования ввели из-за того, что часто перепланировки выполняют с нарушением строительных норм и правил. Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации это любые работы, результат которых отражается на техническом плане помещения. Они могут не только повлиять на саму квартиру, но и изменить характеристики целого дома. Поэтому перепланировка и переустройство требуют согласования. Согласование перепланировок помещений позволяет обеспечить соблюдение строительных и санитарных норм при выполнении ремонтных работ, защитить интересы собственника и его соседей. Нарушитель закона будет не только оштрафован, собственника обяжут восстановить первоначальный вид помещения. А если он не сделает это в определенный срок, материалы передают в суд.

> Несогласованная перепланировка квартиры не только нарушает закон, но и подвергает опасности жителей.

Источник: ГЖИ СПб

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом
«Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
192029, Санкт-Петербург,
Большой Смоленский пр., д. 6,
лит. А, пом. 4-Н, 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.spbpost.ru в
разделе «Услуги», баннер «Подписка»

Ответственность за информацию
в рекламных объявлениях несет
рекламодатель.

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

При использовании материалов
газеты, полностью или частично,
ссылка на
источник обязательна.
Газета зарегистрирована Управлением
Федеральной службы по надзору
за соблюдением законодательства
в сфере массовых коммуникаций
и охране культурного наследия по
Северо-Западному федеральному
округу. Свидетельство о регистрации
СМИ ПИ № ФС2-7630
от 28.06.2005 года.

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

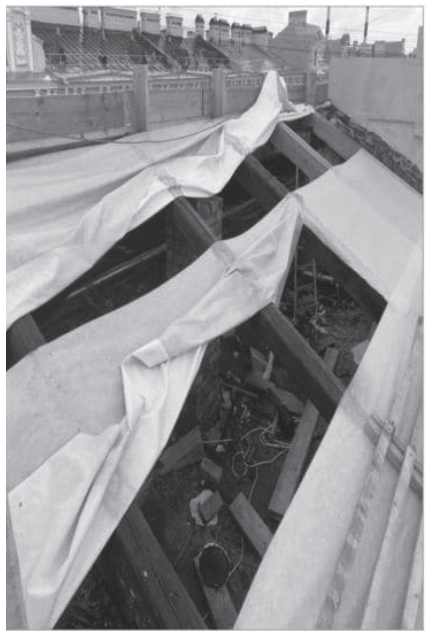
Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 80

Выходит 1 раз в 3 недели
по понедельникам.
Подписано в печать по графику и
фактически 11.08.2021
в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+



Вера Ворошилова

Ах, если б это был сон!

Два часа ночи. Звонок в аварийно-диспетчерскую службу: «Что, спит, поди, ваш директор, десятый сон смотрит?» Диспетчер: «Вы из какой квартиры?» Отвечают: «Не из какой, я ночной прокурор!».

Оказалось, в доме идет капитальный ремонт кровли. Работы проводит организация, отобранная по конкурсу Фондом – региональным оператором. Точнее, не она сама, а ее субподрядчики, которых в цепочке субподряда и подсчитать сложно. Снять покрытие сняли, а ночью – вот незадача – пошел дождь, да не просто дождь, а сущий ливень. Верхние этажи залило.

И так получилось, что первый звонок кто-то, кто знает, куда звонить, сделал ночному прокурору, а тот не нашел ничего другого, как позвонить в аварийно-диспетчерскую службу обслуживающей организации. В диспетчерскую к тому моменту от жителей заявок не было, о ситуации еще не знали. Благо, диспетчер оказался опытный, на пару с прокурором разобрались, кто за что отвечает и к чему причастен.

Надо сказать, при ливнях и сильном ветре в этом сезоне пострадал не один петербургский дом. Например, Фонд капремонта на своем сайте сообщил об аналогичном случае по адресу: Невский проспект, дом 146. Заказчиком работ является фонд, он занимается техническим надзором, контролирует исполнение договорных обязательств со стороны подрядных организаций. В ходе проверки по инциденту инженеры фонда пришли к выводу, что превентивных мер подрядной организации ООО «ДиСал-Строй» оказалось недостаточно для защиты ремонтируемой кровли от сложных погодных условий.

Сообщается, что ранее в адрес подрядчика уже неоднократно направлялись письма о невыполнении договорных обязательств, составлялись акты о нарушении графика выполнения работ. По итогам проверки составлены акты о нанесении ущерба и определен срок решения имущественно-правовых вопросов с собственниками – до 15 сентября.

Возможные имущественно-правовые споры с гражданами должны быть решены в течение семи дней с момента обнаружения повреждений. За это время подрядной организации необходимо составить акт, в котором отражен ущерб имуществу и определить размер и вид компенсации. Расписки от граждан о том, что подрядчик выполнил взятые на себя обязательства, должны быть направлены в фонд.

Работы по капитальному ремонту не будут приняты и оплачены фондом до окончательного решения имущественных споров с собственниками, подчеркивают в пресс-службе фонда.

На все проведенные работы подрядная организация дает гарантию пять лет (этот срок указывается в договорах в соответствии со ст. 182 ЖК РФ).

Согласно договору между фондом и подрядной организацией, подрядчик гарантирует устранить за свой счет дефекты капитального ремонта, если они возникли в результате нарушения технологии производства работ.

В доме 146 по Невскому проспекту ведется комплекс работ: ремонтируются крыша, инженерные системы водоотведения, холодного и горячего водоснабжения. Общая стоимость работ составляет более 54,5 млн рублей. Выполнение плана на 3 августа составляло 24%.

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

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

Мы работаем в сфере ЖКХ с 1996 года

Основной принцип и стандарт нашей деятельности – забота о партнере

Гарантируем высочайшее качество с наибольшим комфортом для клиентов и жителей

Осуществляем обслуживание многоквартирных домов общей площадью более полумиллиона кв. м

Ведем более 250 объектов коммерческой недвижимости

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

ПРЕДЛАГАЕМ:

– Комплексное техническое обслуживание зданий, сооружений, помещений

– Ремонтно-строительные и отделочные работы

– Техническое обслуживание систем вентиляции

– Кровельные работы (монтаж, обслуживание и ремонт кровли)

– Монтаж и обслуживание лифтового оборудования

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

– Вывоз мусора и экологическое освидетельствование

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

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

Сайт: gorodmasteroff.spb.ru