АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 14 (785) 12 октября 2020

Нам 17 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

ТЕМА НОМЕРА

Загребский, 35/28: «Отпустите, соседи!»

«Консьержъ» неоднократно писал об адресах, где оказалось по несколько управляющих организаций, а жилищная инспекция выдавала предписания о выборе единого управления. Где-то это был физически один дом, подъезды которого имели самостоятельное управление, где-то за одним адресом скрывалось несколько отдельных строений. Таких адресов было в городе около ста, и в большинстве своем жители не хотели ничего менять. Однако ведомства неумолимы: закон есть закон, не решите вопрос самостоятельно – выставим на конкурс. Спустя время общими усилиями были разработаны возможные решения для каждой группы адресов. Сегодня расскажем о пути, который прошел адрес Загребский бульвар, дом 35, – исправление реестровой ошибки.

С. 6–7

В ЭТОМ НОМЕРЕ

отходы С. 4–5

Санкт-Петербург и Ленинградскую область объединяют извне: мусорным бизнесом регионов заинтересовались крупные игроки.

порядок в доме С. 8–9

Способна ли гибель руферов побудить власти применять действенные меры против нелегальных экскурсий по крышам?

собрание С. 14–17

Можно ли сейчас проводить очную часть общего собрания собственников, мы поинтересовались в Госжилинспекции.

ПОДПИСКА – 2021 (812) 907-18-60

ПОДПИСКА – 2021

Уважаемые подписчики!

Открывается подписка на 2021 год.

Договор-оферта опубликован в № 13.

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

Или просто позвоните нам: **(812) 907-18-60**.

Вера Ворошилова

Капремонт для избранных, или Заплатим еще больше

Только в январе 2020 года петербуржцы пережили значительное повышение платы за капитальный ремонт (примерно в два раза), как осенью становится очевидно, что для выполнения Региональной программы денег опять не хватает. Дело в том, что городской бюджет не планирует субсидировать капитальный ремонт в 2021 году.

Правительство Петербурга не заложило в проект бюджета на 2021 год субсидии для Фонда капитального ремонта многоквартирных домов, сообщил журналистам вице-губернатор Петербурга **Эдуард Батанов**.

Депутат петербургского Заксобрания **Ирина Иванова** на своей странице в Facebook напомнила, что в 2019 году размер субсидии Фонду капитального ремонта составил 4,5 млрд руб. В 2020 году эта сумма была снижена до 343 млн руб. из-за расходов бюджета, связанных с коронавирусом.

– В этом году субсидии были сокращены из-за пандемии, в проекте бюджета на 2021 год они также не запланированы, – рассуждает Иванова. – Таким образом, весь капремонт и в этом году, и в следующем будет проводиться за счет средств граждан. Без какого-либо софинансирования. И для того, чтобы Краткосрочный план ремонта был выполнен, необходимо увеличить объем средств, которые можно потратить. Полагаю, что то, о чем коммунисты предупреждали при принятии закона о капитальном ремонте, – случилось, бремя ремонта в наших домах полностью ложится на плечи и кошельки собственников. При этом норма об обязанности государства произвести капремонт в домах, которые его не прошли на момент приватизации квартир, сохранена в законодательстве. И многие дома так и ждут капитального ремонта еще с советских времен. Тем не менее мы пришли к моменту, когда государство в нарушение закона перекладывает все финансовое бремя по капитальному ремонту домов на собственников. Уверена, что и в следующем году нас ждет еще и повышение платы за ремонт. Конечно, сейчас тяжелое время, бюджет очень серьезно потерял в доходах, что будет дальше с экономикой и собираемостью налогов – очень трудно предугадать, соответственно, мы вынуждены максимально сокращать все возможные расходы, но субсидирование капитального ремонта – это не благотворительность. Не щедрый жест по отношению к горожанам. Это социальное обязательство, которое государство должно выполнять.

ФОТОФАКТ

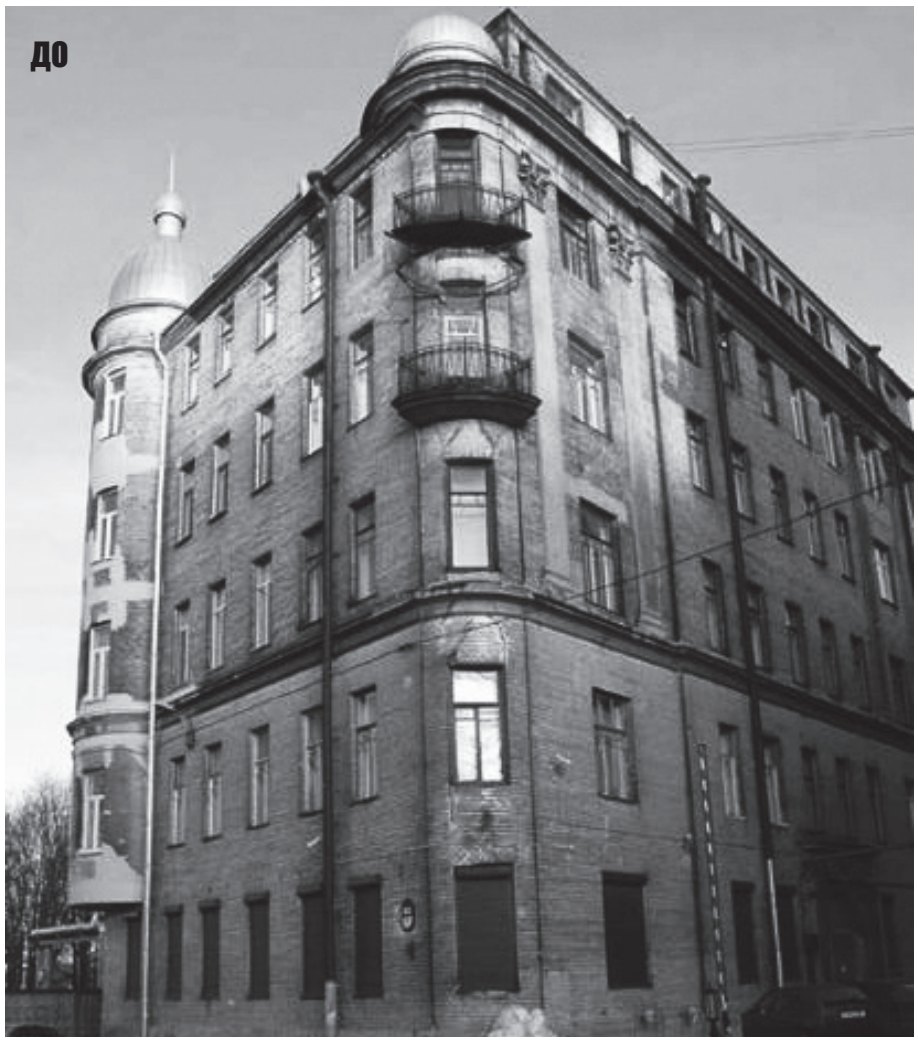


Фото: Полина Хомицкая / vk.com

На доме Шульгина на Таврической улице во время капитального ремонта подрядчик нарисовал плитку вместо того, чтобы реконструировать ее, заявляют активисты движения «Центральный район за комфортную среду обитания» в социальных сетях. Сообщается, что компания решила сделать это из-за высокой цены на подходящую плитку, а Фонд капитального ремонта согласовал такое решение.

Фото: gov.spb.ru

Вера Ворошилова

Отходами Петербурга заинтересовались «Интер РАО» и «Банк ВТБ»

Пока пятеро сотрудников Комитета по благоустройству Санкт-Петербурга в не очень ясном направлении «двигают» мусорную реформу, на связанные с ней возможности обратил внимание крупный бизнес.

Михаил Амосов, *депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга:*

«Мусорная реформа должна быть столь масштабной и продолжительной, что в городе нужен отдельный комитет по обращению с отходами».

Парламентское недовольство

Сфера обращения с отходами поистине касается каждого, но грандиозные изменения в системе, проводимые сейчас по всей стране, мало отражаются в информационной повестке того же петербургского телевидения. Бизнес, занятый в отрасли, в основном молчит, надеясь сохранить таким образом свой кусок после передела рынка (именно так многие говорят о реформе). Общественные и экологические движения в этой сфере, надо отдать должное, есть очень качественные – не митингом единым, что называется. Взять то же движение «Раздельный сбор», фактически выстроившее костяк системы раздельного сбора отходов в Петербурге. А вот органы исполнительной власти в отношении «мусорной темы» постоянно остаются в пассивной позиции. Как оказалось, в городе всего пять чиновников заняты реформой.

– Пять человек на этом фронте – это несерьезно, – считает **Михаил Амосов**, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга. – По-моему, мусорная реформа должна быть столь масштабной и продолжительной, что в городе нужен отдельный комитет по обращению с отходами, а других чиновников можно подсократить.

В Ленинградской области, кстати, такой комитет есть.

– План проведения реформы сформулирован очень приблизительно, основные идеи весьма сомнительны, – продолжает парламентарий делиться

впечатлениями от прошедшего 1 октября заседания комиссии по экологии. – Во-первых, **нет проработанных предложений по введению раздельного сбора мусора**, хотя это не так уж сложно и есть опыт отдельных домов. Так, в доме, где я живу, на собрании ТСЖ решили отдельно собирать пластиковые бутылки и стекло. И все работает – люди несут бутылки двух видов в два контейнера. За это мы ничего не платим – ну прямо как в Германии или Финляндии. Во-вторых, **технологии переработки мусора, на которые нацелился Смольный, вызывают сомнения**. Они предполагают организацию брожения в огромных барабанах и производство там компоста (который никому не нужен). Все это работает уже много лет, но практически не решает проблемы.

Михаил Амосов предложил организовать большие парламентские слушания по мусорной реформе, потому что считает, что без более активного вмешательства депутатов парламента дело зайдет в тупик окончательно. Коллегу поддержали не только представители «Справедливой России» и «Партии Роста», но и единороссы. «Надеюсь на проведение слушаний в ноябре», – сообщил Амосов на своей странице «ВКонтакте».

Инвесторы делают первый ход

То, что Петербургу с областью надо плотно садиться за переговоры по выстраиванию системы обращения с отходами, было ясно давно, но найти взаимовыгодные условия, похоже, самостоятельно не получилось. Ленобласть, обладающая земельными участками, которые хочешь не хочешь, а понадобятся городу, хотела диктовать условия, а Смольный не хотел плясать под чужую дудку.

В конце концов губернатор Санкт-Петербурга **Александр Беглов** и губернатор Ленинградской области **Александр Дрозденко** договорились о создании акционерного общества с равноправным участием города и области, в состав которого также войдут ПАО «Интер РАО» и «Банк ВТБ». Создание АО планируется завершить уже до конца 2020 года. Предполагается, что акционерное общество примет участие в конкурсе на статус Регионального оператора в Санкт-Петербурге. (Как вы думаете, есть ли у кого-то шанс конкурировать с этим АО?)

– Долгожданное объединение усилий города и области позволит осуществить разработку единой территориальной схемы, подготовку актуального соглашения между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью в сфере обращения с отходами и совместно решить проблему переработки отходов в агломерации, – говорится в пресс-релизе Смольного. – Участие в составе учредителей акционерного общества ПАО «Интер РАО» и «Банка ВТБ» обеспечит финансовую устойчивость, применение передовых технологий, соблюдение экологических стандартов при переработке отходов.

Сообщается, что для участия в уставном капитале акционерного общества стороны намерены предоставить имущество, в том числе денежные средства. Ленинградская область предоставит акционерному обществу земельные участки для размещения комплексов по переработке отходов (современных сортировочных комплексов) и полигонов.

– При строительстве новых мусороперерабатывающих комплексов на территории Ленинградской области будут обязательно соблюдаться двойная санитарная зона и применяться самые современные технологии по переработке мусора, – заявил Александр Дрозденко.

Реформе – мат

Счетная палата опубликовала ***«Анализ выполнения мероприятий, обеспечивающих экологическую безопасность РФ, в части ликвидации объектов накопленного вреда и формирования комплексной системы обращения с ТКО»***, где назвала безуспешной реформу сферы обращения с отходами.

Согласно документу в 2019 году в России образовано 65 млн тонн ТКО – 450 кг на человека. Приоритетным способом обращения с мусором в России по-прежнему остается захоронение – на полигоны и свалки направляется более 90% отходов. При этом мощностей полигонов критически не хватает: при текущих темпах образования отходов (1–2% в год) существующие мощности полигонов в 32 субъектах РФ будут исчерпаны до 2024 года, а в 17 из них – еще до 2022 года.

Согласно анализу Счетной палаты исполнение бюджетных назначений по федеральному проекту ТКО за 2019 год является крайне низким и составляет 624,5 млн рублей, или 5,5% от предусмотренных сводной бюджетной росписью в размере 11,4 млрд рублей.

Борис Ковальчук,
генеральный директор «Интер РАО»:

«Наше партнерство, которое является государственным, будет гарантом прозрачности и эффективности в сфере внедрения современных технологий переработки и утилизации бытового мусора. У нас есть успешный опыт в реализации проектов в сфере ЖКХ в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Благодаря созданию единого информационно-расчетного центра в Ленинградской области был обеспечен гарантированный перевод средств от плательщиков к поставщикам услуг. Этот опыт предполагается использовать и в новом проекте. Если говорить о технологии переработки мусора, то мы имеем в виду способы доведения исходного продукта до экологически безопасного состояния, что позволяет использовать образующиеся материалы в качестве грунта для строительства дорог, а также топлива, например, для электростанций. Я уверен, что наша команда, которая нарастила существенные компетенции в энергетике, сможет стать одним из флагманов изменений и в сфере обращения с отходами».

Андрей Костин,
президент – председатель правления ПАО «Банк ВТБ»:

«Группа ВТБ в своей работе придерживается принципов экологической ответственности. <...> Переработка отходов – особенно актуальное сейчас, социально значимое направление работы. Уверен, что наше сотрудничество обеспечит проекту финансовую устойчивость, доступ к передовым технологиям и соблюдение самых высоких экологических стандартов».

Татьяна Гоцуленко

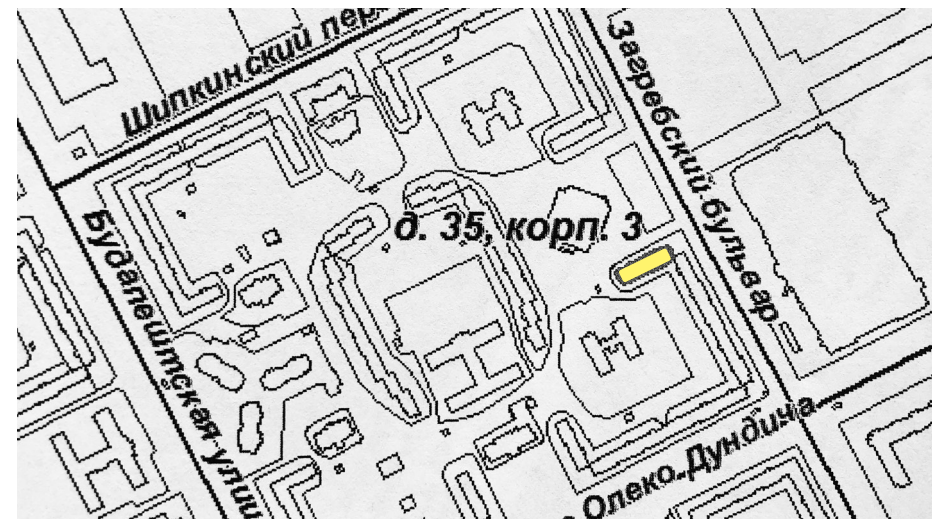
Загребский, 35/28: «Отпустите, соседи!»

«Консьержъ» неоднократно писал об адресах, где оказалось по несколько управляющих организаций, а жилищная инспекция выдавала предписания о выборе единого управления, ссылаясь на норму Жилищного кодекса. Где-то это был физически один дом, подъезды которого имели самостоятельное управление, где-то за одним адресом скрывалось несколько отдельных строений. В сумме таких адресов было в городе около ста, и в большинстве своем жители не хотели ничего менять. Однако ведомства неумолимы: закон есть закон, не решите вопрос самостоятельно – выставим на конкурс и отдадим в управление компании-победителю. Общими усилиями вице-губернатора Николая Бондаренко, Управления Росреестра, ГУП ГУИОН и Комитета имущественных отношений были разработаны возможные решения для каждой группы адресов (см. «Консьержъ» № 4 от 18 марта 2019 г.). Сегодня расскажем о пути, который прошли жители адреса Загребский бульвар, дом 35, – исправление реестровой ошибки.

Невозможное – возможно

В Петербурге в ловушку законодательства в основном попали жилищно-строительные кооперативы – ЖСК, самостоятельно строившие дома в 1970–1980 годы. Дома возводились частями, секциями, корпусами, каждую строил свой кооператив, который потом своей частью и управлял. Так было и на Загребском бульваре, 35/28. Четыре отдельных фундамента, четыре отдельных здания, между которыми есть зазоры, у каждого здания есть свой главный распределительный щит (ГРЩ) и отдельный индивидуальный тепловой пункт (ИТП). В начале 1980-х годов для частей этого здания изготовлено четыре технических паспорта (часть здания **ЖСК 1035** – квартиры 1–71; **ЖСК 1034** – квартиры с 72-й по 250-ю), **ЖСК 1032** – квартиры с 251-й по 465-ю, **ЖСК 1008** – квартиры с 466-й по 536-ю), однако была проведена первичная инвентаризация дома как единого строения. Никто не обращал на это никакого внимания, каждая часть жила своей жизнью. В 2006 году ЖСК № 1032 преобразовалось в ТСЖ с таким же номером, в остальном все было по-старому, пока городская администрация не заняла жесткую позицию по соблюдению требования: «один адрес – одна управляющая организация».

По правде говоря, исправление реестровой ошибки – тот вариант, к которому стремились все попавшие в такую ситуацию дома. Чтобы ничего не менять с точки зрения управления домом, необходимо было признать, что учет единым объектом недвижимости был ошибкой, то есть каждой части присвоить свой кадастровый номер и дать новый адрес. Тогда за каждой управляющей организацией остался бы исторически управляемый ею фонд.



Нужно ли говорить, что орган, произведший учет, не хотел признавать ошибки? Только продолжительные переговоры на высоком уровне сделали возможным определение ряда критериев, позволяющих дать новые адреса старым домам путем исправления реестровой ошибки. И Загребский, 35 попал в заветный «шортлист». Активную позицию занял

ЖСК № 1035, подготовивший все необходимые документы, проведший общее собрание и первый в городе добившийся постановки на отдельный кадастровый учет. Двухподъездный дом получил отдельный кадастровый номер и новый адрес: «Загребский бульвар, д. 35, корпус 3, строение 1».

Игра в «Монополию»

Пока ЖСК № 1035 занималось реестровыми вопросами, ТСЖ № 1032 развивало свою точку зрения на ситуацию. Ведь был и другой путь – выбрать единое управление всеми частями. И ТСЖ решило взять в свое управление весь этот единый по бумагам дом. Так устроено законодательство и такова пропорция в количестве квартир, что мнение жителей подъездов, управляемых ЖСК № 1035, могло совершенно спокойно не учитываться. Дело в том, что в этом условно едином доме 15 подъездов, и совершенно очевидно, что если два подъезда проголосуют против объединения, они никогда не смогут набрать большинство голосов на общем собрании.

Здесь следует заметить, что этот двухподъездный дом издавна жил обособленно, зато четырехподъездный и пятиподъездный дома были между собой тесно связаны, например, у них был (и есть, теперь уже в общем ТСЖ № 1032) один бухгалтер на всех. Любой кооператив – это по сути своей сообщество, коллектив. Именно взаимопонимание членов кооператива, единство их интересов играет ведущую роль в результатах его деятельности. Кооператив – это люди, у всех людей свои приоритеты в жизни, разное видение и свой уровень понимания проблем, иначе и быть не может. Поэтому нет ничего удивительного, что построенные практически одновременно части дома находятся в разном техническом состоянии. «Консьержъ» – не экспертная организация, однако, оказавшись на месте, мы поняли, почему два подъезда не хотят подчиниться управлению остальных, мы невооруженным глазом увидели разницу в обслуживании, и наше впечатление подкрепили жители разных домов. Собственники 71 квартиры двухподъездного дома – сплоченный дружный коллектив, все друг друга знают, все вопросы решают сообща. Жители остальных 13 парадных, может быть, в силу значительно большего числа квартир или каких-то других причин меньше общаются между собой, и каждый из них объективно играет меньшую роль в принятии решений по дому.

– За отопление нам начисляют равными долями все месяцы отопительного сезона, – рассказывает Мария из 4-й парадной, относящейся к ТСЖ № 1032, – но ведь дают тепло не 1 октября и отключают тоже не в последний день месяца, получается завышенная сумма. В позапрошлом году я добилась перерасчета на 1800 рублей, в прошлом году сумма перерасчета получилась значительно меньше – только около 500 рублей. И то, приходится писать в жилищную инспекцию и ходить на прием в бухгалтерию с диктофоном, иначе заявление просто не принимают.

– Кругом пандемия, а у нас влажная уборка раз в полтора месяца, – жалуется Галина Аркадьевна из 3-й парадной.

Как бы там ни было, ТСЖ № 1032 смогло убедить соседей из двух ближайших ЖСК выбрать единое управление ТСЖ. По крайней мере, об этом говорит протокол общего собрания. Правда, несколько собственников, которых мы встретили во дворе, утверждают, что извещения о проведении общего собрания получили уже после окончания собрания, но это не тема сегодняшнего повествования.

Добрососедское будущее

В результате проведения общего собрания о выборе единого способа управления товариществом собственников жилья возникла конфликтная ситуация: дом из двух подъездов, рвущийся к исправлению реестровой ошибки, провел собрание, обратился в Росреестр, потом в КИО и единственный в городе прошел этот путь до конца, подтвердив свое право на самоопределение и создав в своем доме отдельное ТСЖ «Загребский, 35».

Это не могло не расстроить идеологов объединения всех частей старого адреса в единое ТСЖ (пусть два, но ухоженных подъезда, видимо, кажутся лакомым кусочком), они подали в суд… на Росреестр! Арбитражный суд требования не удовлетворил, была подана апелляция, тринадцатый арбитражный апелляционный суд 31 августа подтвердил решение первой инстанции. Постановление можно найти по номеру дела ***№ А56-107782/2019***, оно столь подробно и конкретно обосновывает законность процедуры исправления реестровой ошибки, что цитировать его частями было бы непростительно, а привести целиком не позволяет объем.

Всего в Санкт-Петербурге порядка 15 домов прошли процедуру исправления реестровой ошибки и сейчас решают вопрос о минимальном исправлении адреса.

Параллельно с присвоением адреса был изменен формат отношений двухподъездного дома с Водоканалом. «Добивались этого много лет», – признается председатель Ольга Симион. До этого все расчеты велись через соседей (сцепка), были разночтения в определении объемов и, соответственно, сумм к оплате. Наконец было подписано Дополнительное соглашение об оплате, и теперь счета ТСЖ «Загребский, 35» будут приходить напрямую от Водоканала (к договору ресурсоснабжения дополнительным соглашением оговорен статус ТСЖ субабонента).

Но остается еще один немаловажный вопрос: накопление средств на капитальный ремонт. На дворе 2020 год, система формирования фонда изменилась в 2014, а жители этих двух подъездов так и не получили ни одной квитанции, хотя с самого начала выбирали способ накопления – так называемый «общий котел» – счет регионального оператора капитального ремонта. Но как на момент своего составления Региональная программа дома не видела, так и не видит до сих пор. И начисления не происходят. Надо отдать должное собственникам, они здесь на удивление сознательные. Например, продавая квартиру, высчитывают и передают новым собственникам сумму, которая может пригодиться на оплату «долгового» счета от фонда капремонта, который рано или поздно дом увидит.

Итак, две судебные инстанции подтвердили правомочность присвоения отдельного адреса, казалось бы, к чему тяжбы, живите спокойно соседями. Но ТСЖ № 1032 не останавливается и подает кассационную жалобу.

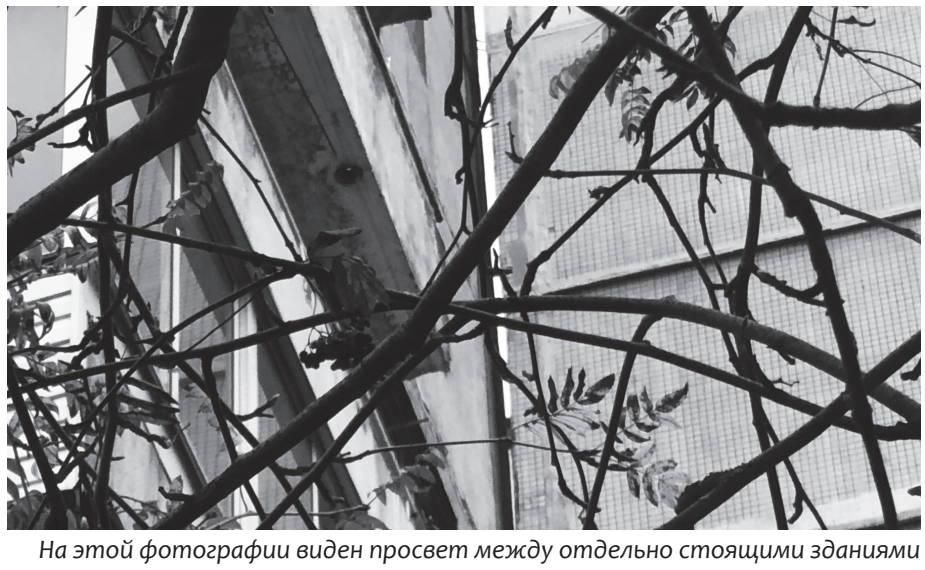
Пустые тревоги

Многие проблемы в жизни из-за незнания. Не хватает сведений, не имеешь информации – боишься. Справедливо это и, если можно так выразиться, в жизни юридических лиц.

Один из поводов для беспокойства ТСЖ – ***вопрос об изменении адреса в прописке жителей***. Однако такой необходимости для проживающих в части ТСЖ № 1032 нет, более того, «изменение адреса МКД с кадастровым номером 78:13:0007440:3577 в соответствии с действующим законодательством не предусмотрено», подчеркнул в письме от 06.10.2020 Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга.

Еще один закономерный вопрос – ***почему отдельный новый адрес присвоили только этим двум подъездам, а три другие отдельно стоящие здания так и остались под одним адресом***. Ответ здесь еще проще: эти три части не заявили о своем желании, однако право и возможность имели.

Словом, самое время отвлечься от судебных перепалок – деньги и силы точно можно потратить с большей пользой для дома.



На этой фотографии виден просвет между отдельно стоящими зданиями

Фото: vk.com/mytndvor

Вера Ворошилова

Роковая высота

Убийство, самоубийство или несчастный случай – следствию предстоит разбираться, что произошло 20 сентября на ул. Рубинштейна, 23. Тела молодого человека и девушки обнаружили во дворе, очевидно, они погибли от падения с высоты. После происшествия городская власть снова обратила внимание на руферов и заговорила о контроле доступа на кровли.

Прогулки по петербургским крышам – один из туристических брендов Северной столицы, но по сути – находящийся в тени бизнес. Далеко не все экскурсанты задумываются о возможных последствиях подобных мероприятий, не все понимают, что гулять по крышам – незаконно и небезопасно. Для некоторых это так и остается секретом, а определенную часть публики привлекают именно острые ощущения – не просто полюбоваться видами города, но и преодолеть препятствия в виде запертых чердачных дверей, бдительных жителей и полиции.

В Санкт-Петербурге насчитывается более 13 тысяч металлических кровель. Из них 5 621 – в четырех центральных районах города. За последние два года управляющие компании смонтировали системы контроля управления доступом в 136 МКД, а антивандальные замки и противовзломные устройства установили на 467 домах.

Александр Старостин не был новичком в этом деле. Говорят, водил экскурсии за деньги. Не только на крыши, но и по дворам, подъездам. Эта прогулка стала последней, и пока неизвестно, что именно произошло. По данным некоторых блогов, все случилось в 20.20 20 сентября 2020 года, и эта игра цифр якобы указывает на суицид. Как бы там ни было, руферы на крышах Петербурга находятся постоянно. Не останавливают ни зима, ни дождь. Жители Центрального района знают все популярные адреса и беспокоятся при этом не только за жизнь и здоровье излишне уверенных в своем вестибулярном аппарате граждан, но и за свои дома, свои крыши. Посетители не всегда ограничиваются «вежливым» визитом, зачастую они ломают замки, кричат, бегают по кровельному железу, порой устраивают вечеринки с огненным шоу.

– Необходимо внести изменения в федеральные законы, – отметил губернатор Санкт-Петербурга **Александр Беглов** в эфире телепрограммы «Петербург. Новый взгляд». – Сейчас за это полагается незначительный штраф как за мелкое хулиганство.

По подсчетам Смольного, из 5,6 тысячи крыш в центральных районах Петербурга больше тысячи кровель потенциально опасны. Губернатор даже намекнул чиновникам, что неплохо бы организовать дежурства на крышах и потребовал – уже от управляющих компаний – поставить сигнализации, антивандальные двери и усиленные замки у выходов на кровли.

Через несколько дней тему обсудили на еженедельном совещании в Жилищном комитете. Крайними снова оказались управляющие организации. Как прозвучало в ходе совещания, ведомственных инструкций явно недостаточно, чтобы запретить незаконный опасный туристический бизнес и его активную незаконную рекламу. При этом Жилищный кодекс определяет ответственность управляющих организаций за обеспечение благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, в том числе устранение взломов при проникновении на крышу и чердак посторонних лиц.

Как доложили представители районных администраций, по ряду адресов устранение взломов проходит по несколько раз в день. Для кардинального решения проблемы с доступом на чердаки за последние два года в 11 районах города управляющие компании смонтировали системы контроля управления доступом в 136 многоквартирных домах на 335 входах, а антивандальные замки и противовзломные устройства установили на 467 многоквартирных домах. Администрации Московского и Петроградского районов также рассказали об успешном опыте постановки особо «привлекательных» для нарушителей чердаков на охрану в ЧОП.

По итогам совещания вице-губернатор **Николай Бондаренко** поручил всем районным администрациям перенять опыт коллег по привлечению охранных организаций и в кратчайший срок актуализировать полный перечень городских крыш, используемых чаще всего для незаконных экскурсий и прогулок. Также вице-губернатор поручил проработать вопрос установки систем видеонаблюдения и контроля доступа на чердаки с основными городскими провайдерами, а совместно с надзорными органами активизировать контроль за распространением рекламы о небезопасных прогулках в сети Интернет.

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Ярослав Костров, *общественное движение «Центральный район за комфортную среду обитания»:*

«Сегодня на Восстания, 51 прошла целая операция по снятию с крыши экскурсионной группы. Пришлось даже вскрывать дверь чердака молотом и ломом.

Внимательные петербуржцы неоднократно замечали толпы у дома на углу Рылеева и Восстания. Здесь трижды в день в любую погоду (будь то дождь или солнце) собираются экскурсии для подъема на кровлю и башню МПВО. Приходящим совершенно наплевать на покой местных жителей, а также на имеющиеся городские законы.

Сегодня удалось посмотреть на все это безобразие вблизи. Кстати, достаточно интересно проходит инструктаж для доверчивых горожан и гостей города. Их реально уверяют, что все легально. А значит, и никаких последствий не будет. Предупреждения о незаконности мероприятия никто не услышал, потому пришлось произвести эксперимент, вызвав органы правопорядка. Батальон МВД прибыл через 15 минут. Следом за ним приехал и экипаж МЧС, который помог открыть ворота, а также двери парадной.

На крыше нас ждал сюрприз. Нарушители наотрез отказывались открыть дверь чердака, запершись изнутри. Неужели они думали, что МВД и МЧС уйдут ни с чем? Пришлось пускать в ход молоты и лом. Ситуация зацепила сотрудников полиции, которые доставили экскурсовода в отдел. Они решительно настроены раскрыть и имя организатора. По крайней мере, на словах. Буду следить за ситуацией.

Ну что же, эта история – урок нам всем. С незаконными экскурсиями можно и нужно бороться. Вот телефоны: 112 и 573-48-80 – полиция; 101 – МЧС.

Будьте настойчивы! Бейтесь за свои дома! Все в ваших руках!»

Фото: vk.com/mytndvor

Светлана Белая:

«Живу на Фонтанке, на 5-м этаже. Было то же самое. Правда, боролась я одна, к сожалению. И домофон выломали в парадной, и толпы каждый день и каждую ночь, летом и даже зимой (бедный мой потолок... и нервы). И полицию вызывали, и писала в управляющую компанию... Отделываются легким штрафом. В общем, пока дверь не заварили на чердак, так все и продолжалось. Ну и домофон поменяли...»

Карина Саввина:

«Я живу на последнем этаже, и меня бесит, что крышу стали закрывать. В начале нулевых туда еще мог подняться любой жилец, мы салют смотрели с нее. Это общедомовое имущество, и жильцы имеют право доступа туда. Что-то никто не возмущается, когда в кино на крыше жилого дома люди устраивают себе смотровую площадку, садик или что угодно еще. Или целые оранжереи, бассейны и спортзалы. Если крыша этого не в состоянии выдержать, надо ее в порядок привести, оборудовать и пользоваться, а не ныть, что туда доступа не должно быть. В большом городе и так мало места, чтобы им разбрасываться».

Галия Сейфи

«Если такими темпами будут развиваться экскурсии по крышам, то что бы ни делали жильцы (заметьте, за свои деньги), ничто не поможет. Мне-то как раз повезло – мой дом после капремонта, да притом надстроили мансарды, и эти варвары просто не могут физически лезть на нашу крышу. Я вижу, что рядом делается, и мне очень жаль жильцов старого фонда, среди которых много пожилых, одиноких. Они по определению не могут противостоять ордам гуляющих по крышам. И никто им не поможет чинить крышу!»

Вера Ворошилова

С Рубинштейна убирают автомобили

Для удобства петербуржцев и гостей города с 20 октября 2020 года на улице Рубинштейна вводится ограничение движения транспортных средств в выходные и праздничные дни за счет установки дорожных знаков 3.2. «Движение запрещено» и 8.5.1 «Субботние, воскресные и праздничные дни», сообщили в Комитете по развитию транспортной инфраструктуры. С жителями улицы посоветоваться почему-то забыли.

В ведомстве подчеркнули, что решение внести изменения в существующую схему организации дорожного движения на ул. Рубинштейна принято на основании обращения ГУ МВД РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области.

Отметим, однако, что жители ул. Рубинштейна неоднократно ранее высказывались против введения подобной нормы. В письме из Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле в адрес аппарата вице-губернатора Е. И. Елина и жителей сообщается, что 8 сентября под руководством вице-губернатора – руководителя администрации губернатора Санкт-Петербурга В. И. Пикалева состоялось совещание по вопросу организации общественного порядка и работы заведений, располагающихся на ул. Рубинштейна, именно там было принято решение о введении ограничения на движение автотранспорта. Кроме того, на совещании создали рабочую группу по организации мониторинга значимых нарушений, возникающих на ул. Рубинштейна, и принятию мер по их устранению с участием представителей Комитета по промышленной политике, Комитета по контролю за имуществом, Управления Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу, некоммерческого партнерства «Союз "Улица Рубинштейна"». И все бы хорошо, но этот «Союз» не имеет отношения к жителям, между собой они называют это движение «Корпорация Петербургбар», таким образом, в рабочей группе по урегулированию ситуации не пригласили тех, кто в этом больше всего заинтересован.

А если бы жители приняли участие в обсуждении проблемы, они бы попытались объяснить многочисленным чиновникам-советчикам, что результатом ограничения движения автотранспорта в выходные и праздники по ул. Рубинштейна станет еще больший «разгуляй». Опасения подтверждаются практикой введения аналогичных ограничений во время проведения нескольких фестивалей, потому не являются голословными. Тем не менее решение принято.

– Данное ограничение не будет распространяться на транспортные средства, которые обслуживают предприятия, находящиеся на данной территории, а также обслуживают граждан или принадлежат гражданам, проживающим или работающим в обозначенной зоне, – подчеркивают в Комитете по транспорту. – Действие дорожного знака 3.2 также не распространяется на маршрутные транспортные средства и на транспорт со знаком «Инвалид», управляемый инвалидами I и II групп или перевозящий таких инвалидов или детей-инвалидов.

Спросите у юриста

ВОПРОС

Судом распределены расходы на жилое помещение между сособственниками, включая расходы на оплату коммунальных услуг. Один из собственников выехал. Возможен ли перерасчет в связи с временным отсутствием? Как иначе снять с выехавшего собственника обязанность оплачивать коммунальные услуги, которые он не потребляет?

Вступившим в силу решением суда определены порядок и размер участия в оплате жилого помещения и коммунальных услуг в платежках за содержание жилого помещения (включает в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; взнос на капитальный ремонт; плату за коммунальные услуги (холодное водоснабжение, водоотведение, электричество)). Так, на супруга определен размер участия 3/4 (за себя и двоих несовершеннолетних детей). На супругу определен размер участия 1/4. В настоящий момент в квартире проживают супруга и двое несовершеннолетних детей. Супруг проживает в другом месте.

Какие действия необходимо предпринять супругу, чтобы на период его непроживания в жилом помещении на него не начислялись коммунальные платежи, которыми он не пользуется? Достаточно ли будет представить заявление с документами, подтверждающими факт его проживания в другом жилом помещении?

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

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции: перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителя невозможен. Вопрос об освобождении гражданина от оплаты фактически не потребленных коммунальных услуг может быть решен в судебном порядке путем подачи самостоятельного иска или путем заключения соглашения о порядке оплаты коммунальных услуг со вторым собственником жилого помещения.

Обоснование позиции:

1. Согласно ч. 1 ст. 153 ЖК РФ граждане и организации обязаны своевременно и полностью вносить плату за жилое помещение и коммунальные услуги. Плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя: 1) плату за содержание жилого помещения, включающую в себя плату за услуги, работы по управлению многоквартирным домом, за содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме; 2) взнос на капитальный ремонт; 3) плату за коммунальные услуги (ч. 2 ст. 154 ЖК РФ). При этом плата за коммунальные услуги включает в себя плату за холодную воду, горячую воду, электрическую энергию, тепловую энергию, газ, бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, плату за отведение сточных вод, обращение с твердыми коммунальными отходами (ч. 4 ст. 154 ЖК РФ).

На случай временного отсутствия потребителя нормативно-правовыми актами предусмотрен перерасчет размера платы за отдельные виды коммунальных услуг за период временного отсутствия потребителей. Данный порядок содержится в разделе VIII Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354, далее – Правила № 354).

Из анализа данного раздела можно сделать следующие выводы: 1) перерасчет оплаты при временном отсутствии потребителя может быть произведен не за все коммунальные услуги. Перерасчету в этом случае не подлежат отопление, а также газоснабжение и электроснабжение на цели отопления жилых (нежилых) помещений и коммунальные услуги на общедомовые нужды (пп. 86, 88 Правил № 354); 2) перерасчет может быть произведен только в помещении, не оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном Правилами № 354 порядке (пп. 86, 87 Правил № 354, решение Ленинского районного суда г. Нижнего Новгорода Нижегородской области от 28 мая 2019 г. по делу № 2-649/2019, апелляционное определение Кировского районного суда г. Санкт-Петербурга от 11 октября 2018 г. по делу № 11-256/2018).

Таким образом, по причине того, что квартира оборудована приборами учета коммунальных ресурсов, полагаем, что у управляющей/ресурсоснабжающей* организации будут основания для отказа в перерасчете за неиспользованные коммунальные ресурсы в связи с временным отсутствием собственника, если он обратится с таким заявлением.

2. Однако из норм ст. 210, 249, 544, 548 ГК РФ, ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, пп. 40, 42, 59 Правил № 354, по нашему мнению, следует, что лишь бремя содержания жилого помещения, находящегося в общей долевой собственности, лежит на сособственниках пропорционально их долям. Расходы же на оплату коммунальных услуг, потребляемых в этом жилом помещении, должен нести тот собственник (солидарно вместе с дееспособными и ограниченными судом в дееспособности членами своей семьи, ч. 3 ст. 31 ЖК РФ), который фактически потребляет эти ресурсы. Поэтому если один из собственников временно не

проживает в жилом помещении и не пользуется коммунальными услугами, обязанность по их оплате должна возлагаться на лиц, фактически проживающих в квартире и использующих коммунальную услугу, оплата которой рассчитывается по показаниям прибора учета. Данная позиция может быть подтверждена и судебной практикой (апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Карелия от 12 февраля 2019 г. по делу № 33-578/2019).

В рассматриваемой ситуации имеется вступившее в законную силу судебное решение о распределении между собственниками в долях ответственности по обязательствам, вытекающим из пользования данным жилым помещением, в т. ч. распределены расходы на оплату коммунальных услуг. Как мы поняли из вопроса, такое распределение мотивировано судом тем, что этим же решением был определен порядок пользования жилым помещением его сособственниками. Иными словами, суд исходил из того, что искомый собственник также будет проживать в жилом помещении. Согласно ч. 2 ст. 13 ГПК РФ вступившие в законную силу судебные постановления, а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории РФ. Поэтому мы полагаем, что в отсутствие норм жилищного законодательства, которые бы позволяли собственнику инициировать перерасчет платы за коммунальные услуги, необходимо изменить установленное решением суда правоотношение между сособственниками по несению расходов, связанных с жилым помещением, исключив из него обязанность по несению собственником, не проживающим в жилом помещении, расходов на оплату коммунальных услуг.

В рамках предыдущего гражданского дела это осуществить невозможно, поскольку требуется изменение судебного решения, которое невозможно ни в рамках разъяснения решения, ни в процедуре изменения способа и порядка исполнения решения суда (ст. 202, 203 ГПК РФ). Для этих целей решение не может быть пересмотрено и по вновь открывшимся обстоятельствам, поскольку последние должны существовать на дату вынесения решения и не быть известными заявителю (п. 1 ч. 2 и ч. 3 ст. 329 ГПК). Такое обстоятельство, как выезд собственника из жилого помещения, как мы поняли из вопроса, не существовало на момент вынесения решения. Поэтому мы полагаем, что собственнику необходимо предъявить новый иск ко второму собственнику и управляющей/ресурсоснабжающей организации, которая, как мы поняли, ведет раздельные лицевые счета по сособственникам, об освобождении от оплаты фактически не потребленных коммунальных услуг. Исковые требования должны содержать просьбу к суду пересмотреть исходя из новых обстоятельств распределение между сособственниками расходов, связанных с жилым помещением, таким образом, чтобы непроживающий собственник нес лишь расходы на содержание жилого помещения и оплату взносов на капитальный ремонт (пропорционально своей доле).

Также не исключено изменение правоотношения между сособственниками во внесудебном порядке, путем заключения соглашения. Поскольку оно затрагивает и начисление платы управляющей/ресурсоснабжающей организацией, мы полагаем, что соглашение должно быть тройственным. Но в таком случае оно, на наш взгляд, должно признаваться мировым соглашением, т. к. меняет вступившее в силу решение суда. В силу ч. 1 ст. 153.8 ГПК РФ мировое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии гражданского процесса и при исполнении судебного акта. Поэтому оно должно утверждаться судом, рассмотревшим дело в качестве суда первой инстанции (ч. 1 ст. 153.10 ГПК РФ).

_____

* Ресурсоснабжающей организации, если предоставление коммунальной услуги происходит на основании прямого договора с потребителем.

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

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

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Проверяют готовность к отопительному сезону? Посмотрят и все остальное!

В октябре прошлого года Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга в ходе осмотра многоквартирных домов в Стрельне (Львовская ул., д. 19, корп. 2, лит. А; д. 21, корп. 2., лит. А; д. 27, корп. 2, лит. А и лит. Б) выявила нарушения Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27.09.2003 № 170 (далее – Правила), выразившиеся в ненадлежащем содержании общего имущества многоквартирного дома: захламлении лестничных клеток и подвального помещения бытовыми вещами и строительным мусором, отслоении штукатурного и окрасочного слоя стен, разрушении ступеней лестниц, коррозии трубопроводов и запорной арматуры. Выявленные нарушения послужили основанием для привлечения Общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис» как управляющей домами организации к административной ответственности по части 2 статьи 14.1.3 КоАП РФ.

Считая привлечение к административной ответственности незаконным, управляющая организация обратилась с заявлением в арбитражный суд.

Суды первой и апелляционной инстанций пришли к выводу о наличии в действиях заявителя состава вмененного административного правонарушения, не установили нарушений процедуры привлечения к административной ответственности, в связи с чем в удовлетворении заявленных требований отказали.

В кассационной жалобе жилкомсервис просил отменить судебные акты по делу в связи с тем, что не был уведомлен о внеплановой выездной проверке, кроме того, проверка не была согласована с прокуратурой, а генеральный директор организации ознакомлен с протоколом осмотра только при составлении протокола об административном правонарушении.

Постановлением от 09.09.2020 суд кассационной инстанции оставил жалобу управляющей организации без удовлетворения. Суд отклонил довод о необходимости согласования проверки с прокуратурой и уведомления заявителя о ее проведении, указав, что при проведении комиссионной проверки готовности многоквартирных домов к отопительному сезону Госжилинспекцией в рамках своей компетенции выявлены нарушения, для фиксации которых в порядке статьи 27.8 КоАП РФ составлен протокол осмотра с участием представителя организации и двух понятых.

В отношении довода о составлении протокола осмотра в присутствии неуполномоченного представителя организации кассационная инстанция пришла к выводу, что нормы статьи 27.8 КоАП РФ не содержат требования о проведении осмотра помещений, территорий с обязательным присутствием законного представителя юридического лица. Из содержания протокола осмотра от 11.10.2019 следует, что на момент проверки присутствовал сотрудник организации, подписавший протокол осмотра.

При указанных обстоятельствах суды признали постановление ГЖИ о привлечении к административной ответственности законным и обоснованным.

По материалам ГЖИ СПб

Как защитить перелетных птиц от столкновений со стеклами

Мигрирующие птицы легко могут погибнуть в результате столкновения со стеклом из-за оптического обмана. К сожалению, эта проблема довольно часто встречается в мегаполисах. Птицы могут погибать от столкновения не только с окнами высотных зданий, но и со стеклами невысоких построек.

Во избежание гибели птиц от столкновений со стеклами рекомендуется с наружной стороны окон наклеить темные силуэты изображений хищных птиц (ястребов, соколов).

Данный метод широко используется во многих странах и хорошо себя зарекомендовал. Для этого можно использовать специальные наклейки-стикеры либо нарисовать силуэты темной краской с помощью трафаретов. Желательно размещать два разных силуэта (сокола и ястреба), при этом размах крыльев этих изображений должен быть, соответственно, 20 и 40 см.

Информация Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности

Двадцать «квадратов» на бар

Петербургские депутаты никак не могут определиться, на чьей они стороне: то ли защищают малый бизнес, то ли жителей домов, где этот малый бизнес обосновался. Сначала в целях борьбы с шумными и грязными «наливайками» принимается закон, ограничивающий минимальную площадь такого заведения 50 квадратными метрами, потом уже подписанный губернатором закон переписывают.

8 октября председатель Законодательного собрания Санкт-Петербурга **Вячеслав Макаров** подвел итоги деятельности совместной рабочей группы по внесению в законодательство Санкт-Петербурга дополнений, касающихся регулирования деятельности так называемых «авторских баров». Группа была создана в июле по решению председателя петербургского парламента и губернатора Санкт-Петербурга **Александра Беглова** для того, чтобы выработать консолидированные предложения, которые позволят законодательно отделить бары, кафе и рестораны небольшой площади, оказывающие качественные услуги населению, от сомнительных заведений, получивших в народе название «наливайки». Закон, ограничивающий деятельность последних в многоквартирных домах города, был ранее принят Заксобранием по многочисленным просьбам граждан.

Вячеслав Макаров поблагодарил всех членов рабочей группы, в том числе представителей предпринимательского сообщества, за внимательное отношение к интересам города и его жителей, а также стремление к конструктивному диалогу и компромиссному решению возникшей в ходе реализации закона проблемы.

«Когда говорят, что невозможно найти решения, которые устраивают всех – это не так. Такие решения обязательно находятся, если есть желание слушать и слышать друг друга», – подчеркнул Вячеслав Макаров, отметив, что двери Мариинского дворца всегда открыты для всех жителей Петербурга, которые могут найти в городском парламенте «самую мощную точку опоры».

Обобщив предложения рабочей группы, председатель Заксобрания дал поручение Комитету по законодательству проработать возможность внесения в действующий закон изменений, предусматривающих дифференцированный подход к предприятиям общественного питания, расположенным в многоквартирных домах, в зависимости от типа зданий.

Так, минимальную площадь зала для обслуживания посетителей для предприятий, торгующих в розлив алкоголем, планируется установить в пределах 20 квадратных метров. Это позволит сохранить так называемые «авторские» бары. Минимальная площадь зала для обслуживания посетителей в размере 50 квадратных метров останется для предприятий, торгующих в розлив алкоголем, расположенных в многоквартирных домах массовых серий («хрущевки», панельные дома, «корабли»), поскольку это самая проблемная зона, откуда поступает наибольшее количество обращений граждан.

В то же время для введения этой нормы предлагается установить переходный период до 1 января 2022 года. Он позволит предпринимателям сделать необходимый выбор – либо привести свои заведения в соответствие с законом, либо перепрофилировать их.

В законе четко пропишут определение понятия зала для обслуживания посетителей в объектах общественного питания, которым исключат двоякое толкование при измерении площади.

Кроме того, в ответ на предложения самих рестораторов депутаты подготовили обращение к министру финансов России с просьбой установить минимальную розничную цену на продажу алкоголя предприятиями общественного питания. Это необходимо для того, чтобы содержание сомнительных «наливаек», которые отравляют жизнь сотням тысяч петербуржцев, стало экономически невыгодным видом бизнеса.

– Петербургский парламент даже в самых трудных ситуациях находил возможности для поддержки предпринимателей города, однако интересы простых петербуржцев, забота об их здоровье, покое и комфорте всегда будут абсолютным приоритетом в нашей работе, – такими словами завершил заседание Вячеслав Макаров.

Перекрыл подъезд для пухто – штраф

Заксобрание Петербурга в ближайшее время рассмотрит проекты поправок в региональный Закон «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».

Депутаты **Алексей Цивилев** и **Денис Четырбок** предлагают установить административную ответственность за размещение транспортных средств вне пределов дорог на внутриквартальной территории, которое повлекло за собой ограничение подъезда к площадкам для сбора отходов. За такое нарушение законопроектом предусматривается штраф: для граждан – от 3 тысяч до 5 тысяч руб.; для должностных лиц – от 5 тысяч до 40 тысяч руб.; для юридических лиц – от 150 тысяч до 500 тысяч руб.

Такие же санкции предлагается ввести в отношении автомобилистов, паркующих свои транспортные средства на пешеходных дорожках и перегораживающих машинами внутриквартальные проезды, проходы к зданиям и входы в них, другим законопроектом, внесенным губернатором Санкт-Петербурга.

– Показательно, что эти два законопроекта были внесены на рассмотрение петербургского парламента депутатами и главой исполнительной власти города практически одновременно, – комментирует председатель Заксобрания **Вячеслав Макаров**. – Это говорит о том, что проблема с хаотичной парковкой во дворах многоэтажных домов не просто актуальна – она создает напряжение в обществе. Сотни жалоб от петербуржцев поступают в адрес городской власти. Люди требуют принять жесткие меры к тем безответственным автовладельцам, которые игнорируют интересы и законные права своих соседей. Речь идет не только о качестве жизни и комфорте петербуржцев. Оба законопроекта – о безопасности людей, проживающих в одном из крупнейших мегаполисов Европы. Что такое перегороженный подъезд к контейнерной площадке? Это не вывезенный вовремя мусор – антисанитария, привлекающая грызунов, которые могут распространять опасные инфекции. Машина, брошенная на пешеходной дорожке, заставляет пожилых людей, родителей с маленькими детьми выходить на проезжую часть – подвергать себя реальной опасности. Перекрытый проезд во двор лишает жителей этого дома возможности своевременно получить помощь пожарных или медиков. Такое отношение к своим соседям – недопустимо. Тех, кто не понимает элементарных правил цивилизованного общежития, надо наказывать рублем. Петербургский парламент ведет системную работу по наведению порядка на улицах нашего города, неуклонному повышению качества жизни граждан. Поступившие на рассмотрение законопроекты позволят нам сделать еще один шаг в этом направлении. Уверен, что они получат безусловную поддержку депутатов.

По материалам пресс-службы Законодательного собрания Санкт-Петербурга

Допустимо ли в настоящее время проведение очной части общего собрания собственников МКД?

На запрос газеты «Консьержъ» отвечает Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга.

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Малоохтинский пр., д.68, литера А,
Санкт-Петербург, 195112
Тел. (812) 576-07-01, Факс (812) 576-07-02
E-mail: gzhi@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115
ИНН/КПП 7841000298/780601001

_____ № _____

На J ГОС.ЖИЛ.ИНСПЕКЦИЯ _____
№ 08-11-20067/20-0-1
от 02.10.2020

Главному редактору газеты «Консьержъ»

Гоцуленко Т.И.

ул. Магнитогорская, д.11, лит. А, офис 515
Санкт-Петербург, 195027

на № 18 от 30.09.2020

Уважаемая Татьяна Игоревна!

На Ваш запрос Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга сообщает следующее.

В связи с распространением новой коронавирусной инфекции (COVID-19) в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ) изменения, регламентирующие порядок проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, членов товариществ собственников жилья, жилищно-строительных и иных потребительских кооперативов, в том числе ограничивающие возможность проведения общих собраний в очной форме, не вносились.

Возможное нарушение сроков (периода) проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, общих собраний членов товариществ собственников жилья, жилищно-строительных и иных потребительских кооперативов не влечет за собой какой-либо ответственности.

Вместе с тем при организации таких собраний необходимо соблюдать ограничения, связанные с мерами по противодействию распространению новой коронавирусной инфекции (COVID-19) – (далее – Ограничения).

В начале апреля 2020 года Жилищный комитет Санкт-Петербурга (далее – Комитет) и Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) подготовили методические рекомендации по вопросу проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме или общих собраний членов ТСЖ в период действия Ограничений. 01.04.2020 Инспекция разместила на официальном сайте в сети «Интернет» информационное сообщение, что в период действия Ограничений необходимо воздержаться от проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, а также общих собраний членов товарищества собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов. При этом проведение общих собраний собственников помещений и членов ТСЖ по вопросам, которые по мнению их инициаторов являются неотложными, допустимо в случае проведения таких собраний в форме очно-заочного голосования при условии, что собственники помещений или члены товарищества собственников жилья примут участие в заочном голосовании на этих общих собраниях, исключив совместное присутствие.

Федеральным законом от 25.05.2020 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в статью 47.1 ЖК РФ внесены изменения, согласно которым допустимо проведение общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием информационных систем, в том числе государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ).

В целях оказания методической помощи в проведении общих собраний Комитетом были подготовлены Методические рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием ГИС ЖКХ, в которых рекомендовано проводить общие собрания дистанционно. Методические рекомендации размещены на Портале ЖКХ Санкт-Петербурга и доступны неограниченному кругу лиц. Следует отметить, что Инспекция и Комитет не обладают полномочиями по запрету проведения общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах.

Заместитель начальника Инспекции –
заместитель главного государственного жилищного
инсиектора Санкт-Петербурга **Ю.Э. Кузин**

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 576-0260 Факс (812) 576-0818
E-mail: gk@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО

Жилищный комитет
№ 02-54-1864/20-0-0
от 09.04.2020

На №

Главам администраций районов Санкт-Петербурга

Директорам СПб ГКУ «Жилищное агентство района Санкт-Петербурга»

Уважаемые руководители!

В связи с многочисленными обращениями собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) и председателей правлений ТСЖ по вопросам проведения общих собраний собственников помещений в МКД (далее – ОСС), а также общих собраний членов ТСЖ с учетом необходимости соблюдения ограничений, установленных в Санкт-Петербурге с целью недопущения распространения коронавирусной инфекции (COVID-19), Жилищный комитет сообщает следующее.

Проведение ОСС или общих собраний членов ТСЖ, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ), не приостановлено.

Согласно статье 44.1 ЖК РФ и части 3 статьи 47 ЖК РФ ОСС может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность на едином ОСС одной части собственников помещений в МКД (по желанию) очно обсудить вопросы повестки дня этого ОСС и заполнить свои письменные решения по вопросам, поставленным на голосование на ОСС (далее – очное голосование), а другой части указанных собственников – передать свои письменные решения в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС (далее – заочное голосование).

В соответствии с частью 1.1 статьи 146 ЖК РФ положения статей 45–48 ЖК РФ, устанавливающих порядок проведения ОСС, распространяются на порядок проведения общего собрания членов товариществ собственников жилья (далее – Собрание членов ТСЖ).

Таким образом, общее собрание членов ТСЖ также может быть проведено в форме очно-заочного голосования.

Форма очно-заочного голосования при проведении ОСС или Собрания членов ТСЖ удобна, эффективна и наиболее часто используется при созыве таких собраний, поскольку при подведении итогов ОСС (Собрания членов ТСЖ) и составлении протоколов этих собраний суммируются голоса собственников помещений в МКД (членов ТСЖ), принявших участие в очном обсуждении вопросов, поставленных на голосование, с голосами собственников помещений в МКД (членов ТСЖ), проголосовавших заочно. При этом ОСС (Собрание членов ТСЖ) может считаться правомочным (иметь кворум) даже в случае, если этот кворум обеспечен полностью или в значительной мере теми участниками ОСС (членами ТСЖ), которые проголосовали заочно, то есть при полном отсутствии участников очного голосования или их минимальном количестве.

Последовательность проведения очного голосования и заочного голосования на ОСС (Собрании членов ТСЖ) в форме очно-заочного голосования законодательством не определена и может быть установлена инициатором такого собрания по своему усмотрению.

Очное голосование на ОСС (Собрании членов ТСЖ) может быть проведено в любой день в течение всего периода проведения собрания (включая последний день этого периода), указанного в сообщении о проведении ОСС (Собрания членов ТСЖ), в том числе во время проведения заочного голосования на этом ОСС.

Кроме того, если собственники помещений в МКД ранее на ОСС приняли решения об использовании Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – ГИС ЖКХ) для проведения ОСС, предусмотренные пунктами 3.2–3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ, указанные собственники имеют возможность при необходимости провести ОСС в форме заочного голосования с использованием ТИС ЖКХ.

В период действия ограничений, обусловленных проведением мероприятий по борьбе с распространением коронавирусной инфекции (далее – ограничения), администрациям районов Санкт-Петербурга и СПб ТКУ «Жилищное агентство района Санкт-Петербурга» следует рекомендовать собственникам помещений в МКД при необходимости проведения ОСС или общих собраний членов ТСЖ проводить такие собрания в форме очно-заочного голосования, предлагая потенциальным участникам этих собраний принимать участие в заочном голосовании на указанных собраниях, соблюдая установленные ограничения, а также использовать ГИС ЖКХ для проведения ОСС в форме заочного голосования в порядке, установленном ЖК РФ.

Заместитель председателя Жилищного комитета В. В. Сапожников

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ЖИЛИЩНЫЙ КОМИТЕТ
пл. Островского, д.11, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 576-0260 Факс (812) 576-0818
E-mail: gk@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 72455338 ОКОГУ 23260 ОГРН 1047839009129
ИНН/КПП 7840013199/784001001

Жилищный комитет
№ 02-54-3609/20-0-0
от 03.07.2020

На №

Главам администраций районов Санкт-Петербурга

Директорам СПб ГКУ «Жилищное агентство района Санкт-Петербурга»

Уважаемые руководители!

Федеральным законом от 25.05.2020 № 156-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» дополнен статьей 27, которой установлено, что в 2020 году годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме (далее – ОСС), годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ), предусмотренные в части 1 статьи 45 и части 1.1 статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ), проводятся в срок до 1 января 2021 года. В случае, если в уставе жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива (далее – ЖК, ЖСК) предусмотрено проведение годового общего собрания членов данных кооперативов в срок не позднее второго квартала года, следующего за отчетным годом, в 2020 году такое собрание проводится в срок до 1 января 2021 года.

Таким образом, с целью соблюдения ограничений, установленных в связи с проведением мероприятий по противодействию распространению новой коронавирусной инфекции (далее – Ограничения), законодательством предусмотрена возможность проведения годовых ОСС, а также годовых общих собраний членов ТСЖ, ЖК, ЖСК, которые должны были быть проведены не позднее второго квартала 2020 года, также в течение третьего и четвертого кварталов 2020 года.

Внеочередные ОСС и общие собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК для решения неотложных, по мнению инициаторов таких собраний вопросов, могут быть созваны в любое необходимое для указанных инициаторов время.

В период действия Ограничений Жилищный комитет рекомендует проводить годовые и внеочередные ОСС бесконтактно с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства в порядке, установленном статьей 47.1 ЖК РФ (с учетом изменений, внесенных Федеральным законом от 25.05.2020 № 156-ФЗ).

Прошу довести информацию о внесении вышеуказанных изменений в законодательство до сведения организаций, осуществляющих управление МКД на территории соответствующего района Санкт-Петербурга, а также уведомлять о данных изменениях собственников помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), членов советов МКД при подготовке ответов на обращения указанных лиц и проведении среди них разъяснительной работы.

Председатель Жилищного комитета В. А. Борщев

Методические рекомендации по проведению общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы

Жилищным кодексом Российской Федерации (далее – ЖК РФ) предусмотрена возможность проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (далее – Общее собрание) в форме заочного голосования с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (далее – система), функционирование которой осуществляется в соответствии с Федеральным законом № 209-ФЗ от 21.07.2014 «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

1. Условия, при которых может быть проведено Общее собрание в форме заочного голосования с использованием системы

В соответствии со статьей 44.1 ЖК РФ система может быть использована только в случае проведения Общего собрания в форме заочного голосования.

Согласно части 1 статьи 47.1 ЖК РФ Общего собрания в форме заочного голосования с использованием системы (далее – Общее собрание с использованием системы) может быть проведено при условии принятия на одном из предыдущих Общих собраний, проведенных в одной из предусмотренных статьей 44.1 ЖК РФ форм (без использования системы) следующих решений, предусмотренных пунктами 3.2 – 3.4 части 2 статьи 44 ЖК РФ:

– об использовании системы или иных информационных систем при проведении Общего собрания с использованием системы;

– об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении Общего собрания с использованием системы (далее - Администратор);

– о порядке приема Администратором сообщений о проведении Общих собраний с использованием системы, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня Общего собрания с использованием системы.

Жилищный комитет рекомендует в качестве Администратора выбирать председателя (члена) совета МКД, председателя (члена) правления ТСЖ, ЖСК, ЖК.

2. Порядок регистрации в системе администратора Общего собрания с использованием системы

Протокол Общего собрания, содержащий указанные в пункте 2 настоящих Методических рекомендаций решения, направляется в орган государственного жилищного надзора (в Санкт-Петербурге таким органом является Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга – далее Инспекция) в порядке, установленном Приказом Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении Требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и Порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор».

Администратору необходимо добавить в личном кабинете в системе функцию «Администратор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме». Добавление указанной функции возможно только для МКД, включенных в реестр объектов жилищного фонда системы (добавленные в систему МКД отображаются в открытой части официального сайта системы в подразделе «Реестр объектов жилищного фонда» раздела «Реестры»).

В Санкт-Петербурге подтверждение в системе полномочий Администратора осуществляется Инспекцией. Сформированная заявка на подтверждение автоматически отобразится в личном кабинете уполномоченного специалиста Инспекции в Реестре обращений для рассмотрения правомочности функции. Если при рассмотрении нарушения выявлены не будут, функция будет подтверждена.

Таким образом, функция «Администратор общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме» в системе не действует до момента ее подтверждения в системе организацией с функцией «Орган исполнительной власти субъекта РФ, уполномоченный на осуществление государственного жилищного надзора» (в Санкт-Петербурге – Инспекцией).

Подробная информации о порядке работы в личном кабинете представлена в Руководстве пользователя ЛК АОСС, размещенном на официальном сайте системы (ГИС ЖКХ) в разделе «Регламенты и инструкции».

3. Порядок проведения Общего собрания с использованием системы

Порядок проведения Общего собрания с использованием системы установлен статьей 47.1 ЖК РФ. При проведении указанного собрания система используется для:

– размещения сообщений о проведении указанного собрания,

– осуществления голосования по вопросам повестки дня данного собрания,

– размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование,

– размещения решений, принятых на таком собрании, и итогов голосования;

– последующего хранения протокола такого собрания.

3.1. Созыв Общего собрания с использованием системы

С учетом положений частей 2, 6, 7 статьи 45 ЖК РФ инициатором Общего собрания с использованием системы может выступать собственник помещения в МКД, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищностроительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, а также управляющая организация, осуществляющая управление данным МКД по договору управления.

В случае использования системы при проведении Общего собрания размещение сообщений о проведении Общего собрания, решений, принятых Общим собранием, итогов голосования, хранение протоколов Общих собраний, решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, осуществляются с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 ЖК РФ.

Не позднее чем за четырнадцать дней до даты начала проведения Общего собрания с использованием системы Сообщение, отвечающее требованиям, предусмотренным частью 4 статьи 47.1 ЖК РФ, должно быть передано Администратору инициатором такого собрания в порядке, установленном Общим собранием.

Согласно части 5 статьи 47.1 ЖК РФ Администратор размещает переданное ему Сообщение в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения Общего собрания с использованием системы. В указанный срок Администратор направляет сообщение о проведении Общего собрания с использованием системы каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы.

В Сообщении о проведении Общего собрания с использованием системы должны быть указаны сведения, предусмотренные пунктами 1, 2, 4 и 5 части 5 статьи 45 ЖК РФ, а также сведения, предусмотренные частью 4 статьи 47.1 ЖК РФ:

1) сведения о лице, по инициативе которого созывается данное собрание;

2) форма проведения данного собрания (заочное голосование с использованием системы);

3) повестка дня данного собрания;

4) порядок ознакомления с информацией и (или) материалами, которые будут представлены на данном собрании, и место или адрес, где с ними можно ознакомиться;

5) сведения об Администраторе (наименование (фирменное наименование), организационно-правовая форма, место нахождения, почтовый адрес, номер контактного телефона, официальный сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (для юридического лица), фамилия, имя, отчество, паспортные данные, место постоянного проживания, номер контактного телефона, адрес электронной почты (для физического лица);

6) место и (или) фактический адрес Администратора;

7) дата и время начала и окончания проведения голосования с использованием системы по вопросам, поставленным на голосование;

8) порядок приема Администратором оформленных в письменной форме решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование.

3.2. Голосование на Общем собрании с использованием системы

Порядок голосования по вопросам повестки дня Общего собрания с использованием системы установлен частями 6–10 статьи 47.1 ЖК РФ.

Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания с использованием системы осуществляется собственниками помещений в МКД лично одним из двух возможных способов:

– путем указания в системе решения по каждому вопросу повестки дня, выраженного формулировками «за», «против» или «воздержался» в электронной форме,

– посредством передачи Администратору оформленных в письменной форме решений собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, до даты и времени окончания такого голосования (реализуется собственниками помещений в МКД, не имеющими технической возможности передавать посредством системы свои письменные решения на Общем собрание с использованием системы).

Принявшими участие в Общем собрании с использованием системы считаются собственники помещений в МКД, решения которых получены Администратором до даты и времени окончания проведения голосования, указанных в Сообщении, в том числе:

– проголосовавшие в электронной форме,

– передавшие Администратору письменные решения.

Продолжительность голосования (в электронной и письменной форме) собственников помещений в МКД по вопросам повестки дня Общего собрания с использованием системы должна составлять не менее чем три дня и не более чем пять дней с даты и времени начала проведения такого голосования.

Указанное голосование проводится без перерыва с даты и времени его начала и до даты и времени его окончания.

В течение одного часа с момента получения от собственника помещения в МКД в письменной форме решения по каждому вопросу повестки дня Общего собрания с использованием системы, выраженного формулировками «за», «против» или «воздержался», Администратор обязан указать (разместить) в системе:

– сведения о лице, участвующем в голосовании;

– сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем МКД;

– переданное собственником помещения в МКД в письменной форме и выраженное формулировками «за», «против» или «воздержался» решение по каждому вопросу повестки дня;

– электронный образ указанного решения.

3.3. Протокол Общего собрания с использованием системы

Решения Общего собрания с использованием системы, принятые по результатам голосования с использованием системы, по вопросам, поставленным на голосование, автоматически формируются в форме протокола (далее – Протокол) и размещаются в системе в течение одного часа после окончания такого голосования.

Требования к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в МКД установлены в приложении 1 к приказу Минстроя России от 28.01.2019 № 44/пр «Об утверждении требований к оформлению протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах и порядка направления подлинников решений и протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах в уполномоченные органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющие государственный жилищный надзор» (далее – Требования).

Согласно Требованиям реквизитами Протокола являются:

а) наименование документа (Протокол Общего собрания с использованием системы);

б) дата и номер Протокола;

в) дата и место проведения Общего собрания с использованием системы;

г) заголовок к содержательной части Протокола;

д) содержательная часть Протокола;

е) информация о месте (адресе) хранения протоколов общих собраний и решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование.

В случае, если содержательная часть Протокола содержит указание на наличие приложений, к Протоколу прилагаются перечисленные в ней документы.

Заголовок к тексту должен содержать адрес МКД, вид Общего собрания (годовое, внеочередное) и форму его проведения (Общее собрание в форме заочного голосования с использованием системы).

Обязательными приложениями к Протоколу являются:

а) реестр собственников помещений в МКД, содержащий сведения о собственниках всех помещений в МКД с указанием фамилии, имени, отчества (последнее – при наличии) собственников – физических лиц, полного наименования и ОГРН собственников – юридических лиц, номера принадлежащих им на праве собственности помещений в МКД (при наличии), реквизиты документов, подтверждающих их право собственности на указанные помещения, сведения о форме собственности в отношении каждого из указанных помещений, сведения о площади каждого помещения в МКД и о доле в праве собственности на такие помещения, принадлежащей каждому из их собственников;

б) копия текста сообщения о проведении общего собрания;

в) документы (копии документов), подтверждающие размещение в системе сообщения о проведении Общего собрания с использованием системы в соответствии с частью 2 и 3 статьи 47.1 ЖК РФ;

г) списки присутствующих и приглашенных лиц;

д) документы (их копии), удостоверяющие полномочия представителей присутствующих и приглашенных лиц;

е) документы, рассмотренные общим собранием в соответствии с повесткой дня Общего собрания с использованием системы;

ж) письменные решения (бюллетени) собственников помещений и их представителей, принявших участие в проведенном Общем собрании с использованием системы, которые должны содержать сведения, позволяющие идентифицировать лиц, заполнивших их (для физических лиц – сведения, предусмотренные подпунктом «а» пункта 13 Требований, для юридических лиц – сведения, предусмотренные подпунктом «б» пункта 13 Требований), дату их заполнения, а также сведения о волеизъявлении собственников помещений и их представителей.

К протоколу общего собрания могут быть приложены иные документы в случае указания на них в содержательной части протокола общего собрания.

Все приложения к Протоколу должны быть пронумерованы. Номер приложения, а также указание на то, что документ является приложением к Протоколу, указываются на первом листе документа. Приложения являются неотъемлемой частью Протокола.

Страницы Протокола и каждого приложения к нему должны быть пронумерованы и сшиты секретарем общего собрания, последняя страница протокола должна быть подписана лицом, председательствующим на Общем собрании с использованием системы.

Реквизиты подписи Протокола включают в себя сведения о фамилии и инициалах лица, проставившего подпись, подпись и дату ее проставления.

В соответствии с положениями части 3 и 4 статьи 46 ЖК РФ решения, принятые Общим собранием с использованием системы, а также итоги голосования на указанном собрании доводятся до сведения собственников помещений в МКД лицом, по инициативе которого было созвано такое собрание, путем размещения соответствующего сообщения об этом в помещении данного дома, определенном решением Общего собрания и доступном для всех собственников помещений в данном доме, не позднее чем через десять дней со дня принятия этих решений.

Частью 12 статьи 47.1 ЖК РФ установлено, что Протоколы, сформированные с использованием системы, электронные образы решений собственников помещений в МКД на Общих собраниях с использованием системы по поставленным на голосование вопросам, переданные Администратору, хранятся в системе.

Кроме того, согласно части 4 статьи 46 ЖК РФ Протоколы Общих собраний с использованием системы и решения собственников помещений в МКД по вопросам, поставленным на голосование, хранятся в месте или по адресу, которые определены решением Общего собрания, проведенного в любой форме, в том числе с использованием системы.

В период установления ограничений в связи с распространением коронавирусной инфекции (далее – ограничения) администрациям районов Санкт-Петербурга и СПб ГКУ «Жилищное агентство района Санкт-Петербурга» предлагается рекомендовать собственникам помещений в МКД при необходимости проведения Общих собраний проводить такие собрания в заочной форме с использованием системы при соблюдении условий, указанных в пункте 11 настоящих Методических рекомендаций, а также соблюдения установленных законодательством ограничений.

Председатель Комитета ***В. А. Борщев***

Вера Ворошилова

Приборомания отменяется?

Чтобы стимулировать оприборивание, были введены повышающие коэффициенты для тех помещений, где при наличии технической возможности счетчики установлены не были. Теперь депутат Госдумы Галина Хованская предлагает их отменить, так как, по ее мнению, приборы учета не могут себе позволить малоимущие граждане, и вместо поддержки от государства они получают начисления по завышенному нормативу, еще и умноженному на повышающий коэффициент.

Частью 1 статьи 157 Жилищного кодекса предусмотрено применение повышающих коэффициентов к нормативу потребления коммунальных услуг, если собственниками не выполнена обязанность по оснащению принадлежащих им помещений в многоквартирном доме приборами учета используемой воды.

– Следует отметить, что в субъектах Российской Федерации устанавливаются завышенные нормативы потребления коммунальных услуг, – заявляет **Галина Хованская**. – Например, в Москве норматив по ХВС 6,935 куб. м/чел. в мес., ГВС – 4,745 куб. м/чел. в мес. Вместе с тем в большинстве случаев приборы учета не устанавливают социально незащищенные граждане (малоимущие, инвалиды, семьи, имеющие детей-инвалидов, ветераны и другие граждане, получающие меры социальной поддержки), у которых отсутствуют финансовые средства на это. Финансовая помощь на установку приборов учета со стороны государства и органов местного самоуправления им не оказывается.

Социально незащищенные граждане не по своей вине вынуждены вносить плату за коммунальные услуги, рассчитанную, исходя из завышенных нормативов потребления коммунальных услуг с применением повышающего коэффициента.

Депутат от «Справедливой России» также подчеркивает, что при расчете адресной помощи по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги повышающий коэффициент не учитывается. «В результате происходит необоснованное обогащение ресурсоснабжающих организаций, управляющих организаций за счет социально незащищенных граждан, – утверждает Хованская. – К сожалению, законопроект № 177651-7 "О внесении изменения в статью 157 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 13 Федерального закона ‘Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации’", которым я предлагала отменить оплату коммунальных услуг в повышенном размере при отсутствии приборов учета в квартире, отклонен Государственной Думой 23 сентября 2020 года. В настоящее время я готовлю новый законопроект, отменяющий применение повышающих коэфициентов».

Инициатива Галины Хованской удивила практиков. Многие свидетельствуют, что, напротив, игнорируют установку индивидуальных приборов учета достаточно обеспеченные категории граждан. Пенсионеры очень дисциплинированно относятся к установке. Кроме того, собранные сверх норматива средства управляющая организация должна тратить на работы по энергосбережению, как минимум она имеет возможность покрывать убытки от ограничения нормативом начислений на общедомовые нужды.

Сведения о поверке – теперь в едином реестре

24 сентября вступили в силу поправки в Федеральный закон № 102 «Об обеспечении единства измерений». Они вводят новый порядок поверки приборов учета. Теперь единственным юридически значимым подтверждением результатов поверки, в том числе бытовых, служит запись в электронном реестре Росстандарта.

Бумажные свидетельства о поверке счетчиков теряют юридическую силу. По воле заказчика метеорологических работ они могут выдаваться, но будут носить справочный характер (свидетельства, выданные до 24 сентября 2020 года, сохраняют силу до окончания интервала между поверками).

Заказчик метрологической услуги вправе потребовать, чтобы поверитель при нем сделал запись в реестре. Риск, что данные не будут внесены в реестр, лежит на владельце прибора. Закон отводит на передачу данных в реестр большой срок, но это сделано скорее для случаев, когда метрологические работы проводятся на индустриальных предприятиях, у больших заказчиков. А в случае с индивидуальным прибором учета, если он корректно работает, запись может быть внесена на месте. Убедиться, что запись о поверке внесена в реестр, можно, указав в строке поиска заводской/инвентарный номер средства измерения. Там же можно узнать дату следующей поверки.

Напомним, что до конца 2020 года действует мораторий на поверки бытовых счетчиков, введенный в начале пандемии. Временно РСО и УО обязаны принимать показания приборов даже с истекшим сроком поверки, с граждан при этом не могут взыскиваться неустойки, штрафы и пени.

внимание! мошенники

По сообщениям читателей, в Петербурге новая волна мошенничества. Обзванивают дом, представляясь жилинспекцией или СЭС. Внушают, что нужно пустить их проверять или чистить вентканалы. Предупредите соседей!

Идея на миллион

Ранее запланированный Комитетом по градостроительству и архитектуре на 2021 год открытый архитектурно-градостроительный конкурс «Ресурс периферии» будет объявлен уже в ноябре 2020 года. Призовой фонд конкурса – 1 000 000 рублей. Главная задача – повышение качества среды жилых кварталов, застроенных в 1980–1990 гг. типовыми жилыми домами индустриального изготовления.

Такое решение было принято по итогам состоявшейся 15 сентября конференции, посвященной вопросам организации конкурса и формирования технического задания для конкурсантов. В связи с высоким интересом, проявленным к этой теме со стороны общественности, жителей района и экспертов, а также благодаря плодотворной работе всех участников конференции комитет намерен закончить формирование технического задания конкурса в максимально сжатые сроки.

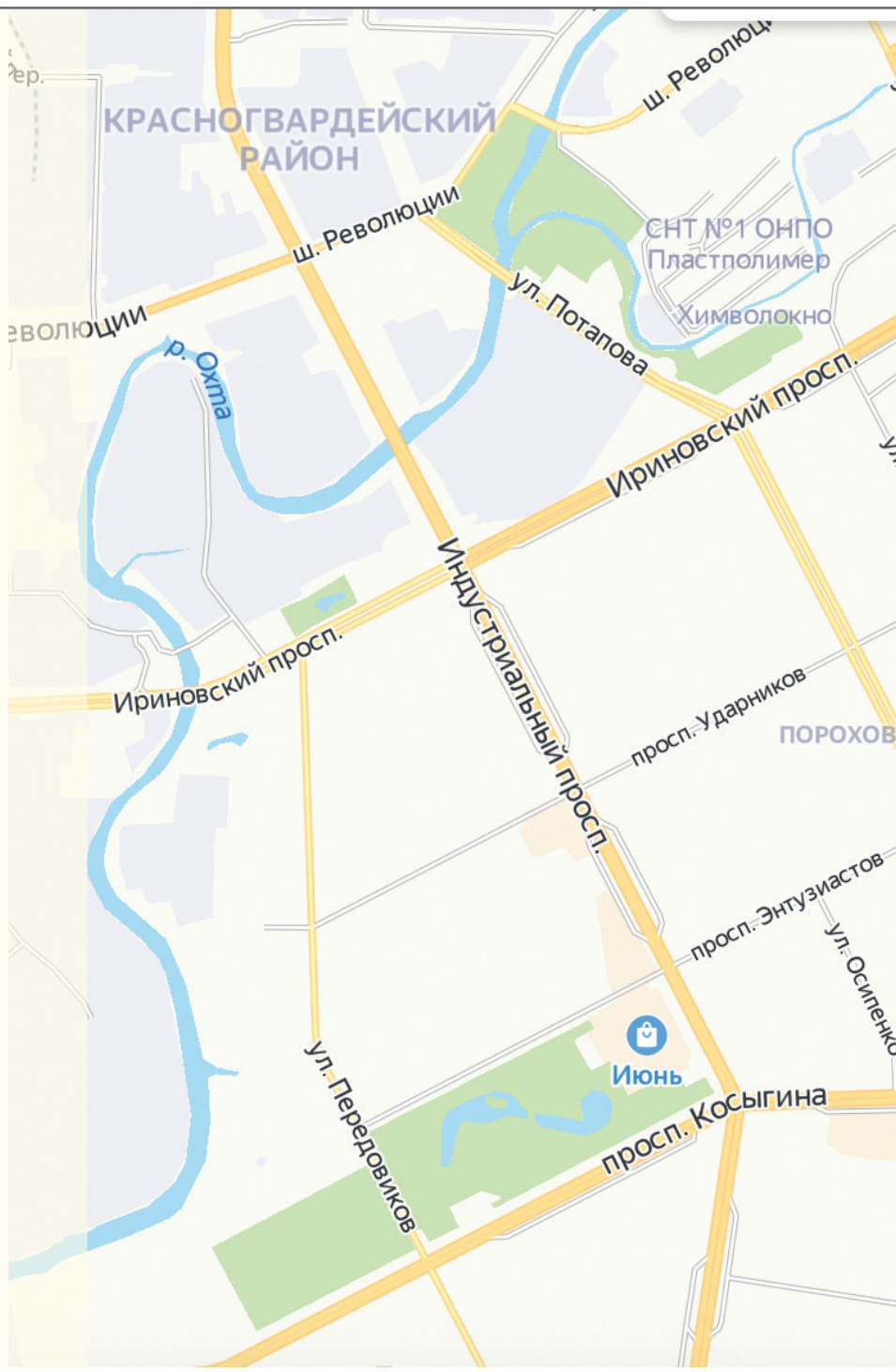
Открытый конкурс на концепцию повышения качества среды жилых кварталов, застроенных в 1980–1990 гг. типовыми жилыми домами индустриального изготовления, на примере части территории Красногвардейского района «Ресурс периферии», будет объявлен в ноябре 2020 года, подвести его итоги и выбрать победителя планируется уже в феврале 2021 года.

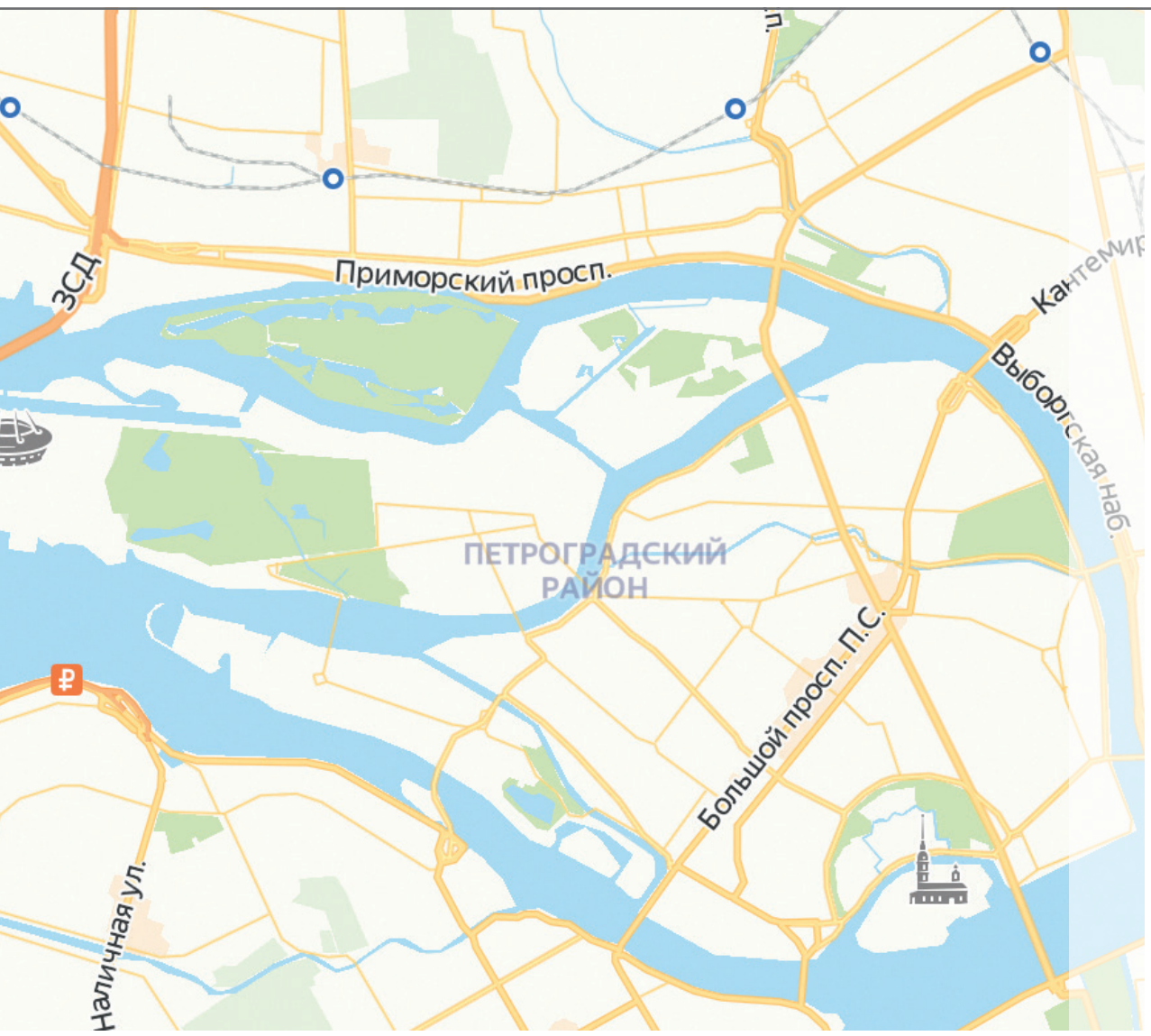
Напомним, цель конкурса – получение концепции улучшения качества жилой среды путем создания системы общественных пространств и проектных предложений по дизайну городской среды, поддерживающих идентичность района.

К участию в конкурсе допускаются не только дипломированные архитекторы, градостроители, ландшафтные архитекторы в содружестве с экологами, инженерами, дизайнерами, но и студенты старших курсов и магистратуры. Междисциплинарный подход к формированию команд приветствуется.

Призовой фонд конкурса –
1 000 000 рублей:
1-е место – 500 тысяч рублей,
2-е место – 300 тысяч рублей,
3-е место – 200 тысяч рублей.

Пресс-служба Комитета по градостроительству и архитектуре





«Умные домофоны» помогут маломобильным

6 октября на Большой Монетной ул., д. 11 презентовали пилотный проект «Говорящий город», обеспечивающий возможность безопасного, самостоятельного и комфортного передвижения инвалидов по зрению и других маломобильных групп населения в Петроградском районе. Система интегрируется в «умные домофоны», которыми уже оснащены 1211 парадных.

Как это работает? При приближении человека к домофону приложение на телефоне/абонентском устройстве воспроизводит звуковое сообщение с наименованием адреса, номером парадной или названием организации. После нажатия на клавишу устройства домофон подает звуковой сигнал для определения местоположения входа, одновременно разблокируя замок двери.

Система позволит обеспечить доступность городской инфраструктуры для маломобильных групп населения.

Информация администрации Петроградского района

Готовимся к зиме: как найти и устранить теплопотери в квартире

Приятно дождливой осенью вернуться в теплую и уютную квартиру. Однако некоторые городские жители, несмотря на наличие центрального отопления, лишены этой радости. Виной тому – плохо утепленные и промерзающие стены многоквартирных домов. Как исправить ошибки строителей и вернуть драгоценное тепло в дом, рассказывает Константин Козетов, руководитель службы технической поддержки направления «Минеральная изоляция» компании ТЕХНОНИКОЛЬ.

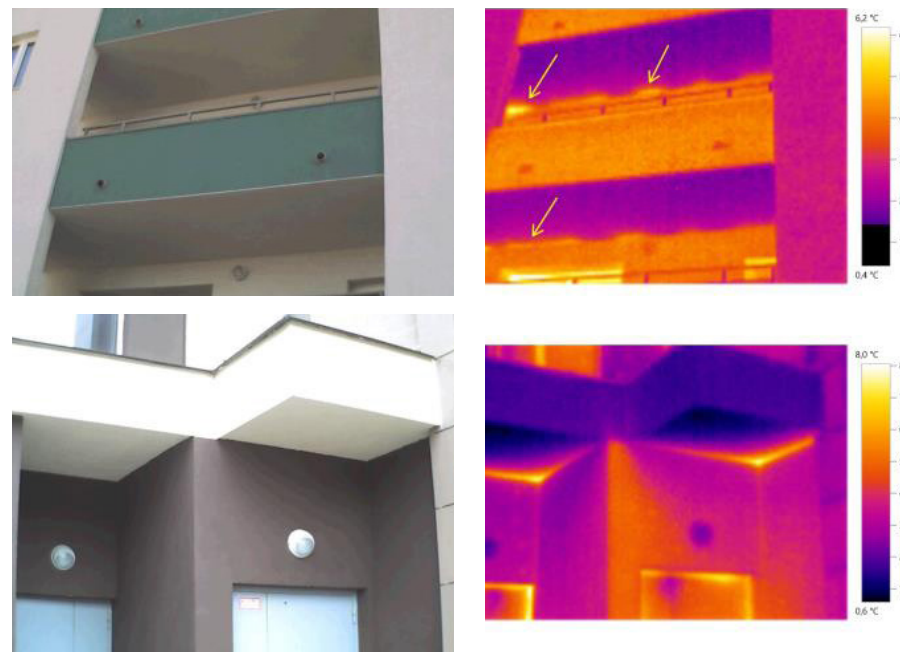
Слабое звено

По статистике, больше всего страдают от несанкционированных теплопотерь угловые квартиры. Их слабое место – внешние углы, где стыкуются три плоскости: перекрытие и две наружные стены. В точке соединения конструкций, состоящих из различных материалов, возникает технологический зазор, который необходимо дополнительно утеплять. Делать это сложнее, чем на прямом участке стены, поэтому чаще всего ошибки при монтаже строители допускают именно здесь. Со всеми вытекающими отсюда последствиями. Часто аналогичные проблемы возникают в зоне примыкания лоджии к внутренней стене помещения.

Еще одно распространенное место утечки тепла – примыкания к оконным проемам. Здесь промерзания также появляются из-за недостаточного или неправильного утепления. Например, нередко зазор между стеклопакетом и стеной вместо теплоизоляции заполняется цементным или гипсовым составом, которые прекрасно проводят холод, так как не являются теплоизоляционными материалами.

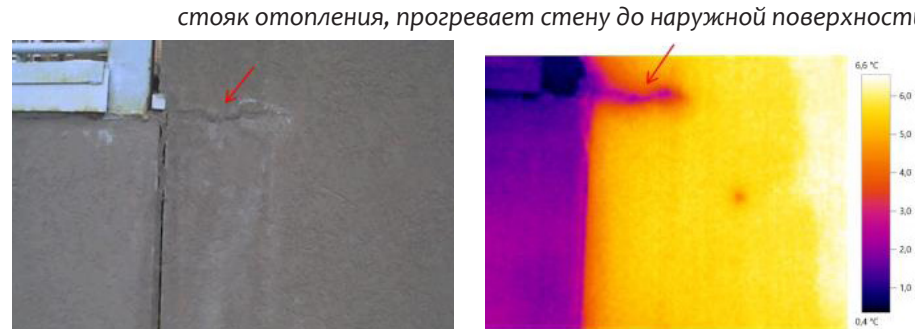
Превентивные меры

Лучший способ исправления строительных ошибок – заставить строителей делать это самостоятельно. Правда, возможно это только в том случае, если вы въезжаете в новый дом и принимаете квартиру у застройщика.

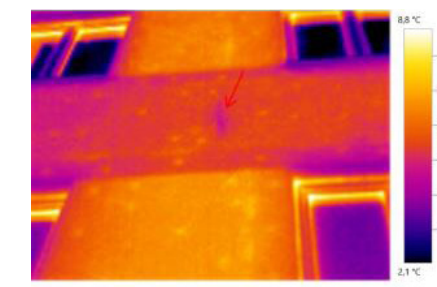


Пример № 1. Теплопотери на стыке плиты перекрытия и стены. Стрелками показаны теплопотери на улицу из помещения

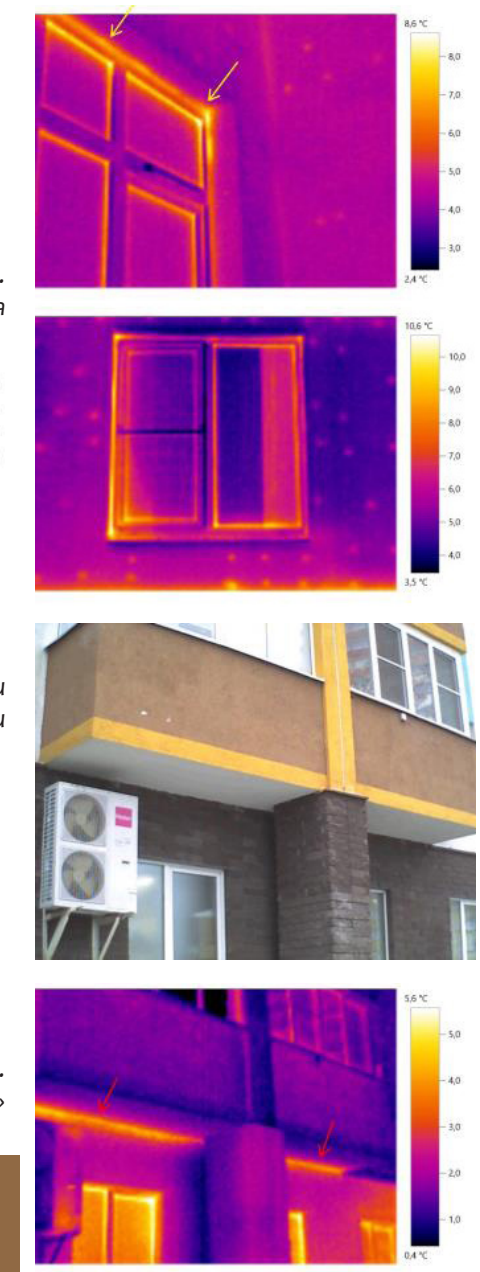
Пример № 2. Элемент отопления за стеной, например батарея или стояк отопления, прогревает стену до наружной поверхности



Пример № 3. Как внешний дефект на фасаде влияет на риск промерзания. Небольшая трещина в слое является большим «мостиком холода»



Пример № 4. Вид на фасаде подобного дефекта



Пример№ 5. Промерзание плиты под жилой квартирой

В правильно возведенной внешней ограждающей конструкции тепловая энергия из помещения не проникает во внешний контур. Она останавливается внутри стены, и переход от положительной к отрицательной температуре происходит там. Промерзание возникает, когда точка перехода смещается на внутреннюю поверхность.

Если дело происходит в холодное время года, и в квартиру уже подается отопление, нужно вооружиться тепловизором и провести съемку стен внутри квартиры. В тех местах, где тепло уходит, они будут синего цвета.

Любое жилое здание в России должно отвечать требованиям по энергоэффективности, и в случае отклонения от них застройщику придется устранять дефект. Поэтому важно, чтобы тепловизионную съемку проводил орган по строительному надзору, имеющий право выдавать официальное заключение, с которым в дальнейшем можно оспаривать действия застройщика.

Найти и обезвредить

В остальных случаях бороться за сохранение тепла придется самостоятельно. Для начала нужно определить место промерзания. Самый яркий признак этого – увлажнение. Если стена холодная, влага, находящаяся в воздухе, при соприкосновении с ее поверхностью конденсируется. Бумажные обои в таком случае намокнут, а на флизелиновых, которые плохо впитывают и пропускают воду, можно разглядеть капельки. Если заметить это не сразу, а через пару сезонов, место намокания потемнеет. Это значит, здесь уже поселился грибок или другие неприятные микроорганизмы. Такая же картина будет наблюдаться при длительном промерзании оштукатуренных оконных откосов.

Другой способ найти место теплопотерь – померить температуру стен в квартире с помощью бесконтактного термометра. Такие сегодня широко распространены из-за пандемии. И если температура стены окажется градусов на 10 ниже температуры в комнате, промерзает именно она. Для верности можно сравнить показатели внешних стен и межкомнатных перегородок. В идеале разницы между ними быть не должно.

Испытанное средство

Единственный способ борьбы с промерзанием наружной стены или угла в многоквартирном доме – доутепление конструкции изнутри. Для этого вдоль нее выставляют деревянную или металлическую обрешетку. Пространство между рейками заполняют теплоизоляцией. Поскольку речь идет о жилом помещении, лучше остановиться на пожаробезопасном и экологичном материале. Например, подойдут плиты из каменной ваты GreenGuard Универсал. При ширине утеплителя 600 мм шаг между рейками обрешетки должен составлять 580–590 мм, для того чтобы материал легко и надежно устанавливался враспор.

Для определения толщины утеплителя нужно сделать теплотехнический расчет. Для этого можно воспользоваться онлайн-калькулятором на сайте ТЕХНОНИКОЛЬ. Это поможет понять, сколько каменной ваты придется добавить к уже имеющейся в конструкции теплоизоляции. Но так как точно узнать, сколько утеплителя поставили строители и соблюдали ли они технологию, практически невозможно, толщину можно выбрать исходя из рекомендаций для каркасных домов в вашем регионе. Так, для Москвы это будет около 200 мм.

Сверху теплоизоляцию накрывают пароизоляционной пленкой. Она будет препятствовать попаданию влаги, находящейся в воздухе, в каменную вату. Затем конструкцию закрывают листами гипсокартона, шпаклюют и клеят обои.

Для устранения мостиков холода в оконном проеме необходимо расчистить откос до несущего основания. Затем все пространство между стеной и оконным блоком на всю ширину откоса заполняют теплоизоляцией. Для этого подойдет, например, негорючая каменная вата серии ТЕХНОФАС. Этот материал надежно и надолго защитит от потери тепла. Кроме того, плиты удобны в транспортировке и монтаже, позволяют наносить штукатурные слои непосредственно по поверхности материала, что важно для тех, кто самостоятельно занимается утеплением.

Каменную вату приклеивают на цементный клей, сверху наносят цементную смесь с сеткой, которая предотвратит ее растрескивание, и оштукатуривают. Также для закрытия теплоизоляции можно применять любой листовой материал. В этом случае следует использовать марку с меньшей плотностью, например GreenGuard Универсал.

Устранить теплопотери и провести дополнительное утепление значительно легче на этапе строительства или первого ремонта. Однако и квартиру в старом доме можно сделать теплой и уютной. Главное – не дожидаться зимних холодов и действовать на опережение. Осень – самое время заняться этим!

Альтернативные методы борьбы с наледью повысят безопасность многоквартирных домов

Оценивая готовность управляющих организаций Красногвардейского района к осенне-зимнему периоду, председатель Жилищного комитета Виктор Борщев отметил, что альтернативные методы борьбы с наледью повысят безопасность многоквартирных домов.

– Мы завершаем пилотный проект по применению греющего кабеля на карнизных свесах. И также применим технологию по нанесению специальной краски на края свесов. В результате вода будет быстро скатываться, не успевая замерзать, – сказал Виктор Борщев.

В пилотный проект по технологии «греющий кабель» в Санкт-Петербурге вошли порядка 80 многоквартирных домов с потенциально опасными кровлями, в 20 из которых расположены встроенные социально-значимые учреждения. На 45 многоквартирных домах работы уже завершены. Греющий кабель прокладывается по краю карнизного свеса здания, а также в желобах и водостоках, обеспечивая сток талой воды с крыш в зимний период.

В Красногвардейском районе такой греющий кабель смонтирован на карнизных свесах в доме № 52 на улице Коммуны. Для того, чтобы оценить качество выполненных работ и показать их Виктору Борщеву, запустили коптер. Текущим ремонтом дома председатель Жилищного комитета остался доволен.

Новые технологии и материалы все больше находят свое применение при ремонте и эксплуатации кровель многоквартирных домов. Есть и другие альтернативные методы борьбы с наледью. Прежде всего, речь идет об обработке кровельного покрытия специальным составом для предотвращения обледенения поверхности, установке снегозадержателей, нанесении напыляемого материала, предотвращающего протекания воды в чердачное помещение.

В осенне-зимний период 2020–2021 гг. управляющие организации осуществят процесс наблюдения за экспериментальными кровлями, после чего будет принято решение об эффективности новых технологий.

Информация Жилищного комитета

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

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

Генеральный директор издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Редактор газеты
Курбеко Лилия

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 «Пресинформ»
(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.

ВЫПУСК ИЗДАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕН ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ПЕЧАТИ И МАССОВЫМ КОММУНИКАЦИЯМ

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 49

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 09.10.2020 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Вера Ворошилова

Автошины и масла не пустят в дома

В жилых новостройках запретят открывать магазины автомобильных масел и шин, сообщает ТАСС со ссылкой на МЧС России.

Ведомство внесло изменения в свод правил противопожарной защиты, который предусматривает запрет на работу магазинов автомобильных масел, покрышек и синтетических ковров в жилых новостройках.

– МЧС России внесены изменения в свод правил СП 4.13130 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», направленные в первую очередь на исключение избыточных и устаревших требований пожарной безопасности. В соответствии с пунктом 5.2.8 указанного свода правил в жилых зданиях класса функциональной пожарной опасности Ф1.3 не допускается размещать магазины по продаже мебели, синтетических ковровых изделий, автозапчастей, шин и автомобильных масел, – сообщили в МЧС.

В министерстве отметили, что у таких магазинов есть склады с большим количеством горючих материалов, что повышает пожарную опасность в жилых домах. При этом запрет не будет распространяться на офисы продаж, которые не складируют продукцию.

Подчеркнем, что нововведение не коснется уже действующих магазинов с подобной продукцией. «Требования применяются исключительно при проектировании, строительстве и дальнейшей эксплуатации зданий и сооружений. Положения свода правил на объекты защиты, запроектированные, построенные и эксплуатирующиеся по ранее действующим нормативным документам по пожарной безопасности, не распространяются», – отметили в МЧС.

Ранее МЧС запретило открывать в новостройках магазины мебели.

Суды помогают открыть двери газовикам

Плановое техническое обслуживание внутридомового и квартирного газового оборудования должно проводиться ежегодно. Проверяются герметичность газопроводов и кранов, работа газовых приборов, наличие тяги в дымоходах и вентканалах. Обеспечить доступ к газовому оборудованию для выполнения техобслуживания – обязанность потребителя газа и требование закона. Чтобы убедиться в исправности системы газоснабжения, необходим доступ в каждую квартиру, однако далеко не все собственники открывают двери газовикам-проверяющим.

Как показывает практика ГРО «ПетербургГаз», газовую службу не пускают в квартиры абоненты, которые грубо нарушают правила безопасности при пользовании газовыми приборами. Например, устанавливают колонку без проекта, в неприспособленном для этого помещении. Или выполняют незаконную перепланировку, объединяя газифицированную кухню с жилой комнатой. Чтобы скрыть это, потребители препятствуют доступу специалистов для проведения проверки. Поквартирные данные об отсутствии доступа ГРО «ПетербургГаз» передает в управляющую организацию (УК, ТСЖ, ЖСК) и жилищную инспекцию.

За отказ впустить контролеров управляющие организации совместно с ГРО «ПетербургГаз» вынуждены подавать на пользователей в суд и в принудительном порядке добиваться доступа в квартиру для обследования коммуникаций. По состоянию на сентябрь в работе более сотни дел: по 30 адресам жители пустили газовиков, как только получили судебные извещения, 13 исковых заявлений удовлетворено (судебные решения переданы приставам), остальные иски на рассмотрении, по ним производство еще не завершено. Судебную практику в отношении лиц, уклоняющихся от допуска газовиков к оборудованию, планируется продолжить.

С плановым ТО работники ГРО «ПетербургГаз» приходят дважды, чтобы при повторном визите охватить те квартиры, куда не обеспечили доступ в первый раз. Графики плановых и повторных ТО газовых приборов открыты и общедоступны. Они публикуются не только на сайте peterburggaz.ru (сервис «Дата технического обслуживания» на главной странице), но и на информационных ресурсах большинства управляющих организаций. Информация обычно размещается на «розовых» квитанциях на оплату жилищно-коммунальных услуг от ГУП ВЦКП, а также в сотрудничестве с поставщиком газа – на счетах за газ. Управляющие организации предупреждают жильцов о дате и времени ТО объявлениями в парадных. Можно по тел. 04 (с моб. 104) уточнить, на какие даты дом стоит в плане. И если плановая и повторная даты не подходят, то перенести визит специалиста на другой день. В рамках комплексного договора между ГРО «ПетербургГаз» и УК, ТСЖ, ЖСК это делается бесплатно и без ограничения по количеству вызовов.

Источник: ГРО «ПетербургГаз»

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

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

Кто должен менять электросчетчик?

Александр Юрьев, заместитель директора по учету и передаче электроэнергии компании «Россети Ленэнерго», рассказывает об изменениях, внесенных 522-м федеральным законом.

Смотрите на YouTube-канале газеты «Консьержъ» по ссылке:
https://youtu.be/rGrC_yzX14Q

Обезвреживание люминесцентных ламп

В ГУП «Экострой» нам показали установку по переработке люминесцентных источников света и устройство, позволяющие выделять ртуть из люминофора.

Смотрите на YouTube-канале газеты «Консьержъ» по ссылке:
https://youtu.be/D1EOhnF4C9I

ВЫПИСКИ ИЗ РОСРЕЕСТРА

(информация о собственниках)

Высылаем на электронную почту в формате PDF

Стоимость 30 руб. / помещение,
с реестром в excel – 35 руб. / помещение

Сроки изготовления зависят от количества помещений в заказе и работы Росреестра.

ВНИМАНИЕ!

Просьба связываться по телефону для уточнения информации по работоспособности базы Росреестра в текущий момент.

Заказывайте по электронной почте **konserg-media@yandex.ru**

Телефон для справок: **(812) 907-18-60**