



АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

# КОНСЬЕРЖЪ

№ 3 (837) 18 марта 2024

*Нам 20 лет!*

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ



**Ассоциация**

управляющих  
и эксплуатационных  
организаций  
в жилищной сфере



## С днем работника ЖКХ!

Традиционно День работника ЖКХ отмечается в третье воскресенье марта. В этом году праздник выпадает на 17-е число. Редакция газеты поздравляет читателей и желает здоровья, успехов и гармонии. Вся жизнь состоит из событий, пусть они будут позитивными, а новости – только хорошими.

А посвящаем мы мартовский номер нашим дорогим женщинам. Женщинам-созидательницам, женщинам-организаторам, женщинам-лидерам и женщинам-хранителям.

Спасибо вам за красоту, тепло и уют наших домов!

ВИДЕОВЕРСИЯ ГАЗЕТЫ «КОНСЬЕРЖЪ»

## СМОТРИТЕ НАШИ ПРОЕКТЫ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

Введите в адресной строке  
[youtube.com/c/Консьержъ](https://youtube.com/c/Консьержъ)  
или наведите камеру  
гаджета на QR-код







*Татьяна Гоцуленко*

## Председатель – лидер перемен

Многие становятся председателями, когда дом запущен и сил это терпеть больше нет. Тогда начинаются преобразования, и оказывается, что все можно сделать, причем не всегда за счет повышения взносов, часто просто оптимизировав расходы и задав правильный настрой. Эти истории редко выходят за рамки дома или муниципалитета, но все же такое случается. Сегодня познакомим читателя с опытом Светланы Сидоровой, председателя правления ЖСК «Учитель», которое оказалось в тройке победителей Всероссийского конкурса «Суперуправдом 2023» и заняло первое место во Всероссийском конкурсе «Лидер перемен».

Уже на подходе к дому 14, корп. 1 по ул. Черкасова чувствуется хозяйская рука. Закрытая ухоженная территория, во дворе клумбы, беседка, тренажеры, теннисный стол. Продумано все до мелочей: есть и разливочка в зоне парковки, и конструкции для стоянки велосипедов, и мешки для уборки за питомцами, и контейнерная площадка так увита диким виноградом, что и не поймешь, что это место накопления отходов. В прошлом номере среди отзывов о заключении договоров «по факту» мы публиковали рассказ Светланы Львовны (№ 2, стр. 4), поэтому про отходы скажем лишь, что недавно по согласованию с Комитетом по природопользованию здесь был установлен экокот для сбора батареек и лампочек. Условием установки была возможность приносить опасные отходы для жителей соседних домов – она реализуется звонком домофона дежурной по дому.

Служба дежурных по дому появилась с 2017 года, когда Светлана Львовна стала председателем, и было решено закрыть территорию от доступа посторонних. Целевой взнос на



забор появился в квитанциях с 2010 года, сам забор установили в 2016, но он только оградил территорию, не ограничивая проход и проезд для всех желающих. В итоге проблема запаркованности чужими машинами

не была решена, да и хотелось повысить безопасность, после того как несколько машин угнали, поэтому территорию закрыли, и вот уже семь лет это помогает поддерживать на ней порядок. С тех пор многое изме-

нилось и на территории, и внутри дома.

– Во всем отсутствовал порядок, – вспоминает Светлана Сидорова. – До 2017 года постоянно собирались какие-то целевые взносы, а денег якобы ни на что все равно не хватало. Не велся никакой учет – ни жильцов, ни даже счетчиков, про делопроизводство я вообще молчу. Пришлось разобраться в этом бардаке, собрать все реестры. Теперь на каждую квартиру заведена папка с информацией, и все новые жители, включая арендаторов, приходят в ЖСК знакомиться, а мы рассказываем им устоявшиеся правила жизни в нашем доме. Некоторые правила у нас задокументированные, например, решением общего собрания утверждены Правила пользования придомовой территорией. Их разработал наш Домовой Совет автомобилистов. Совет избирается правлением и помогает ему, подсказывая, какие знаки и таблички повесить, как нанести разметку, напечатать пропуска на машины и т. д. Еще у нас есть Клуб садоводов, который занимается благоустройством зеленых зон. Неоднократно мы





выигрывали муниципальные конкурсы на самый красивый двор, и это заслуга не только Клуба садоводов – ежегодно весной мы проводим субботники: красим, чиним элементы благоустройства после зимы. Многие жители дарят нашему двору цветы и деревья, один из соседей подарил беседку. И все это делается жителями совершенно бескорыстно.

Конечно, так было не всегда. Сначала мои нововведения воспринимались в штыки, не пускали даже в квартиру проверить счетчики. За прошедшие годы удалось сплотить жильцов и оптимизировать экономику дома.

До меня у ЖСК был всего один договор на 100 рублей за размещение платежного терминала, который только электроэнергию потреблял на 300 рублей. Теперь мы сдаем часть земельного участка для размещения киоска с родниковой водой – это 7 тыс. рублей, перед лифтами висят рекламные мониторы – 650 руб. в месяц за каждый, на крыше установлена антенна сотовой связи – это хорошие деньги (кстати, мы не разрешали подключать антенну, пока Роспотребнадзор не выдал оператору справки по формам Р1 и Р2, свидетельствующие о безопасности устройств, в итоге оператор 8 месяцев платил нам за аренду общего имущества, но не мог запустить антенну в работу). Арендовать общее имущество может любой из жильцов – у нас есть помещение, куда, например, на время ремонта можно поставить мебель. По решению общего собрания, которое передало правление право на установление размера платы, краткосрочная аренда обойдется желающему в 500 руб. с кв. метра площади. Платят за использование общего имущества и интернет-провайдеры, правда, пока кроме Ростелекома – сейчас мы этим занимаемся. Эти средства помогают нам проводить необходимые ремонты, не поднимая плату для собственников.



Кстати, еще одна причина, почему нам не нужно вводить дополнительные сборы, это работа с должниками, которую нам удалось вывести на новый уровень. На момент, когда меня выбрали председателем, должников было много, и сумма их общей задолженности вызывала оторопь. Со временем мы выстроили системный подход через информирование и постоянное общение: от SMS-напоминаний о необходимости оплаты в срок до направления в почтовые ящики соглашений о выполнении работ в доме в счет погашения задолженности. Невербальное общение относительно долга, на моей практике, самое эффективное. Еще очень хорошее действие имеет блокировка брелоков для въезда на придомовую территорию – такое правило ЖСК утвердило на общем собрании собственников. Мерами профилактики образования задолженности я

считаю выстраивание доброджелательной коммуникации с жителями, открытость информации о деятельности ЖСК, совместное проведение досуга и, конечно, информирование, но не в жанре «Претензии», а в формате «Сверки расчетов». Разумеется, для эффективной работы с долгами нужно иметь актуальные реестры собственников и прибор учета, а также пользоваться услугами автоматизированного вычислительного центра. Помимо этого, мы одни из первых в октябре 2018 года перешли на прямые договоры с РСО по отоплению и горячему водоснабжению, что в значительной мере снизило финансовую нагрузку. Сейчас злостных неплательщиков у нас нет, что говорит о правильности выбранного формата работы с жителями. Хотелось бы добавить, что у нас не было ни одного судебного акта о взыскании задолженности за

ЖКУ за последние 7 лет, вся работа ведется в досудебном порядке.

Наш дом достаточно молодой, 2008 года, но как и многие дома начала 2000-х, был укомплектован не лучшими трубами – мы их уже поменяли на полипропиленовые, не прибегая к средствам фонда капитального ремонта, которые копятся у нас на спецсчете. Спецсчет бережем для замены лифтов. Недавно пришлось проводить собрание о переносе сроков капремонта крыши, поскольку она стояла в планах региональной программы на 2021-2023 годы, а мы уже ее отремонтировали с 2018 по 2021 год за счет средств текущего ремонта и средств от аренды общего имущества. Общее собрание собственников второй раз успешно проводим в заочной форме через ГИС ЖКХ – набираем, как нужно по капремонту, 2/3 голосов.

У нас есть группа ВКонтакте, где размещаем все объявления, новости, документы и фотографии, есть площадка в Telegram, где в основном находят друг друга партнеры по настольному теннису. Проводим в доме разные акции: «Народная кормушка» собирает корм для бездомных кошек, которые держат оборону подвала от крыс; собираем жестяные банки для окопных свечей и теплые вещи для наших бойцов, проводим акции по сбору макулатуры и металлолома, от сдачи которых садоводы закупают рассаду, землю, саженцы. К Новому году по инициативе жителей собрали 11 тысяч, на которые купили подарочки детям и пригласили во двор Деда Мороза.

«У вас тут коммунизм», – говорят иногда соседи. А я считаю, что все зависит от людей. У нас замечательные жители и очень дружный дом.

И замечательный лидер, добавим мы. Светлана Сидорова (между прочим, многодетная мама) недавно была переизбрана председателем правления на четвертый срок. Желаем ей дальнейших успехов!

## КАК ВЫСТРОЕНА МНОГОСТУПЕНЧАТАЯ РАБОТА С ЗАДОЛЖЕННОСТЯМИ ПО ОПЛАТЕ ЗА ЖКУ

<p><b>28 числа</b> Текущего месяца</p> <p>Отправка квитанций на электронную почту при отказе от бумажных квитанций</p>	<p><b>28 числа</b> Текущего месяца</p> <p>Рассылка электронных писем о наличии квитанций в почтовых ящиках</p>	<p><b>15 числа</b> Следующего месяца</p> <p>СМС собственнику с напоминанием об оплате за ЖКУ</p>
--	--	--







Дом ТСЖ «Янтарный берег-2», Варшавская ул., д. 23, корп. 2

## Экономия разная, все нужно просчитывать

Продолжаем изучать опыт домов, перешедших на расчеты с Невским экологическим оператором по контейнерам.



**Елена Соловьева,  
председатель правления  
ТСЖ «Янтарный берег-2»:**

Раздельный сбор был организован у нас еще в 2020 году, и пока региональный оператор не был готов забирать у нас отдельно собранные фракции, наша старая компания-перевозчик «Развитие» продолжала безвозмездно вывозить пригодные к переработке ресурсы. Кстати, документальные подтверждения этого нам очень пригодились в суде, где мы согласовывали с НЭО условия договора.

В итоге и первая, и вторая инстанции остались за нами, то есть суд утвердил нашу редакцию договора, решение появилось в январе этого года. По Гражданскому кодексу условия договора считаются утвержденными с момента вступления в силу решения суда, поэтому на сегодняшний день период с января 2022 по январь 2024 остается спорным: следует его рас-

считывать по нормативу или по факту. Пока непонятно, будет ли регоператор пытаться взыскивать разницу между нормативом и фактом за эти два года, этого очень бы не хотелось, учитывая текущую ставку для расчета пеней. Вероятно, многое зависит от кассации – НЭО, конечно же, будет продолжать оспаривать договор, тем более что судебная практика по данному вопросу неоднородна.

Параллельно с судебными тяжбами мы шли по пути согласования условий оплаты по количеству и объему контейнеров через реализацию раздельного накопления по правилам, утвержденным Комитетом по природопользованию, и этот путь довели до логического завершения – дополнительное соглашение подписано в декабре.

Таким образом мы доказали свое право на расчеты по факту и через суд, и через механизм согласования раздельного накопления с НЭО.



**Екатерина Ахмедова,  
первый заместитель  
генерального директора  
УК COSMOSERVICE:**

Мы перевели на расчеты по количеству и объему контейнеров уже четыре дома, еще два в процессе согласования. Первым для нас был элитный ЖК «Монблан» на Б. Сампсониевском. Это был в принципе один из первых адресов в городе, поэтому переписка с НЭО длилась достаточно долго, из каждого письма (а их было, по-моему, семь) мы узнавали об очередных новых требованиях. Пока контейнеры купили, пока наклеек от перевозчика дождались, пока провели переговоры с владельцами нежилых помещений, но со временем все со всем разобрались, и согласование стало проходить быстрее.

Всю информацию по нежилым помещениям мы передали региональному оператору, оказалось, еще не все они заключили с ним прямые договоры, но мы постарались со своей стороны, чтобы это было сделано, и участвовали в согласовании мест установки контейнеров для нежилых объектов. На нескольких объектах мы смогли выделить для нежилых помещений место под контейнеры, а в Центральном районе бизнес пользуется т. н. муниципальными контейнерами в арке соседнего дома, потому что по правилам дома у нежилых помещений нет доступа во двор к контейнерной площадке жильцов.

В большинстве случаев мы не собирали целевых взносов на покупку контейнеров, а находили деньги в резервном фонде. Экономический эффект

от перехода на новый способ расчетов разный: где-то плату удалось снизить на 2 рубля с кв. м, а где-то в три и более раза – все зависит от плотности населения. Например, на малоэтажный дом порядка 10 тыс. кв. м мы получали счета около 90 тыс., а по количеству контейнеров счет получился около 20 тыс. Перед тем как начинать переговоры, мы всегда просчитываем экономику и, конечно, ориентируемся на людей, где они готовы к разделению мусора, а где нет. Ведь если договорные условия не будут соблюдаться, если три раза водитель перевозчика найдет в баке для раздельного сбора смешанный мусор, то дополнительное соглашение НЭО расторгнет, и дом вернется на норматив.

В первые месяцы после появления контейнеров для раздельного накопления добавляется работы дворникам и управляющим: приходится много объяснять, контролировать, но по итогу мы видим однозначно положительную реакцию людей, их благодарность, что мы проявляем инициативу и заботимся об их кошельке. Так что я считаю переход на расчеты по контейнерам для управляющей организации стратегически и политически верным ходом.

Хочу также отметить, что НЭО приятно удивил своей клиентоориентированностью и договороспособностью на фоне ресурсоснабжающих организаций, у меня осталось в целом очень позитивное впечатление.

**Записала  
Татьяна Гоцуленко**



ЖК «Монблан», Б. Сампсониевский пр., д. 4-6

## ЦИТАТА НОМЕРА



фото: kremlin.ru

Вопросы экологии, в том числе обращения с отходами, стали одной из тем Послания президента Федеральному собранию 29 февраля. Глава государства отметил, что для обработки и утилизации отходов построены 250 предприятий.

« Задача к 2030 году – сортировать все, что подлежит сортировке, все твердые отходы, и не менее четверти из них использовать вторично. Выделим на такие проекты дополнительные финансовые средства, построим совместно с бизнесом еще порядка 400 объектов по обращению с отходами и 8 экопромышленных парков. »

Президент России Владимир Путин





## Верховный суд обобщил практику по ТКО

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

*Продолжение. Начало в № 1–2.*

### СОДЕРЖАНИЕ

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

Пункты 1–9

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

Пункты 10–21

**III. Ценообразование в области обращения с твердыми коммунальными отходами.**

Пункты 22–23

**IV. Накопление твердых коммунальных отходов.**

Пункты 24–31

**V. Ликвидация несанкционированных свалок.**

Пункты 32–37

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

Пункты 38–39

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

Пункты 40–46

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

Пункты 47–50

**16. Плата за оказание услуг по обращению с ТКО может быть уменьшена судом, если собственник ТКО доказал, что региональный оператор оказал услуги не в полном объеме или ненадлежащим образом.**

Региональный оператор обратился в суд с иском к потребителю о взыскании задолженности по оплате коммунальной услуги по обращению с ТКО за определенный период и о взыскании неустойки. Ответчик обратился со встречным иском о перерасчете задолженности по оплате коммунальной услуги по обращению с ТКО в связи с ненадлежащим качеством ее оказания, а именно с нарушением сроков вывоза.

Решением суда первой инстанции иск удовлетворен. Встречное исковое заявление оставлено без удовлетворения.

Суд апелляционной инстанции решение отменил, иск регионального оператора и встречный иск удовлетворил частично.

Суд кассационной инстанции оставил без изменения судебный акт апелляционной инстанции, указав следующее.

Судом установлено, что региональным оператором потребителю оказывается коммунальная услуга по обращению с ТКО на условиях типового договора, предусмотренного Правилами № 1156 и размещенного на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

В спорный период вывоз ТКО по адресу потребителя осуществлялся 2 раза в месяц, за оказанную услугу собственнику жилого помещения начислена плата, которую он не производил, в связи с чем образовалась задолженность.

Согласно части 4 статьи 154 ЖК РФ обращение с ТКО является коммунальной услугой.

Порядок предоставления коммунальных услуг определяется Правилами № 354.

Подпунктом «а» пункта 148 (22) Правил № 354 установлена обязанность исполнителя коммунальной услуги по обращению с ТКО предоставлять потребителю коммунальную услугу по обращению с ТКО в необходимых для него объемах и надлежащего качества в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, Правилами № 354 и договором, содержащим положения о предоставлении указанной коммунальной услуги.

Согласно пункту 17 Приложения № 1 Правил № 354 требованием к коммунальной услуге по обращению с ТКО яв-

ляется обеспечение своевременного вывоза несортированных отходов из мест (площадок) накопления: в холодное время года (при среднесуточной температуре + 5 °С и ниже) не реже одного раза в трое суток, в теплое время (при среднесуточной температуре свыше + 5 °С) не реже 1 раза в сутки (ежедневный вывоз). Допустимое отклонение сроков: не более 72 часов (суммарно) в течение 1 месяца; не более 24 часов одновременно – при среднесуточной температуре воздуха свыше + 5 °С.

Аналогичные требования к сроку временного накопления несортированных ТКО определены пунктом 11 СанПиН 2.1.3684-21.

График вывоза несортированных ТКО должен быть рассчитан таким образом, при котором исполнителем коммунальной услуги соблюдаются требования подпункта «а» пункта 148 (22) Правил № 354 в части предоставления потребителю коммунальной услуги по обращению с ТКО в необходимых для него объемах и надлежащего качества и при этом не нарушается режим вывоза, определенный пунктом 17 приложения № 1 к Правилам № 354.

Таким образом, региональный оператор обязан соблюдать требования пункта 17 Приложения № 1 к Правилам № 354, касающиеся периодичности вывоза ТКО независимо от того, осуществляется вывоз с площадок накопления ТКО или бестарным способом, а также самостоятельно или с привлечением третьих лиц.

С учетом приведенных нормативных положений суд апелляционной инстанции правомерно сделал вывод о том, что в данном случае периодичность вывоза несортированных ТКО бестарным способом не соответствовала требованиям пункта 17 приложения к Правилам № 354, а также требованиям пункта 11 СанПиН 2.1.3684-21.

Установив, что региональным оператором в период с января по ноябрь 2019 г. оказывалась услуга по обращению с ТКО ненадлежащего качества, суд апелляционной инстанции обоснованно произвел перерасчет платы.

16.1. В другом деле суд кассационной инстанции отменил судебные акты, принятые по делу о взыскании задолженности по оплате услуг по обращению с ТКО, указав следующее.

**Акты о нарушении региональным оператором обязательств по договору являются лишь одним из допустимых доказательств, которые оцениваются судом в со-**







**вокупности и взаимосвязи** (статья 65 АПК РФ). Их отсутствие само по себе не является основанием для отказа в рассмотрении возражения.

Учитывая доводы ответчика относительно неисполнения истцом своих обязательств, в связи с чем на территории ответчика образовалась свалка, установление в договоре периодичности вывоза ТКО по графику, **суд апелляционной инстанции предложил региональному оператору представить соответствующие документы, опровергающие возражения ответчика, в том числе относительно факта оказания услуг данными системы ГЛОНАСС, путевыми листами, территориальной схемой, маршрутными журналами и другими документами. Во исполнение данного определения истцом вышеуказанные доказательства представлены не были.**

Довод истца регионального оператора о том, что в данные дни не поступала заявка от потребителя, отклонен судом, поскольку между сторонами был подписан договор оказания услуг по обращению с ТКО, региональный оператор был обязан приезжать по графику, предусмотренному договором, условия о периодичности вывоза «по требованию» договор не содержал. Контейнеры для сбора мусора были расположены на открытой площадке со свободным доступом, в связи с чем содействие собственника ТКО также не требовалось.

Следовательно, в связи с ненадлежащим исполнением региональным оператором своих обязательств размер платы должен быть снижен в соответствии со статьями 723, 783 ГК РФ, и иск подлежит удовлетворению в части.

**17. Стороны заключенного в письменной форме договора на оказание услуг по обращению с ТКО вправе согласовать условие о периодичности вывоза сухих сортированных отходов по заявке потребителя.**

СНТ обратилось в суд с иском к региональному оператору об обязанности заключить договор оказания услуг по обращению с ТКО на условиях, предложенных потребителем. В частности, СНТ предлагало изменить предложенное региональным оператором условие о периодичности вывоза ТКО, установив график вывоза ТКО по заявке потребителя.

Суды удовлетворили заявленные требования, исходя из следующего.

Договор на оказание услуг по обращению ТКО заключается в соответствии с типовым договором, утвержденным Правительством Российской Федерации, однако может быть дополнен по соглашению сторон иными не противоречащими законодательству Российской Федерации положениями (пункт 5 статьи 247 Закона № 89-ФЗ). Таким образом, содержание конкретного договора не ограничивается условиями типовой формы. Стороны вправе дополнить договор иными условиями.

Периодичность и время вывоза ТКО относятся к существенным условиям договора на оказание услуг по обращению с ТКО (подпункт «в» пункта 25 Правил № 1156).



Согласно абзацу первому пункта 3 Правил № 1156 накопление, сбор, транспортирование, обработка, утилизация, обезвреживание, захоронение ТКО осуществляются с учетом экологического законодательства Российской Федерации и законодательства Российской Федерации в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения.

В соответствии с абзацем девятнадцатым статьи 1 Закона № 89-ФЗ накопление отходов – складирование отходов на срок не более чем одиннадцать месяцев в целях их дальнейших обработки, утилизации, обезвреживания, размещения. Законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения предусмотрены более сокращенные сроки временного накопления несортированных ТКО: исходя из среднесуточной температуры в течение трех суток при температуре + 5 °С и выше – не более 1 суток; плюс 4 °С и ниже – не более 3 суток (пункт 11 СанПиН 2.1.3684-21).

Вместе с тем для сухих сортированных отходов действует общий срок накопления, предусмотренный Законом № 89-ФЗ.

Условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами (пункт 4 статьи 421 ГК РФ).

Исходя из приведенных положений законодательства **суды сочли необоснованным довод регионального оператора о том, что установленная в договоре периодичность вывоза сухих сортированных отходов по заявке создаст ситуацию, когда отходы, образуемые СНТ, будут накапливаться, но заявки на вывоз ТКО поступать не будет. Кроме того, по общему правилу в соответствии с пунктом 5 статьи 10 ГК РФ установлена презумпция добросовестности участников гражданских правоотношений и разумности их действий, пока не доказано иное.**

**18. Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого помещения для постоянного проживания не является основанием для перерасчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО.**

Лицо обратилось в суд с иском заявлением к управляющей организации о перерасчете платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО.

Решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано.

Судом установлено, что гражданину на праве собственности принадлежит квартира. Потребитель обращался в управляющую организацию с заявлением о ненадлинении платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО за период с 1 июля по 31 декабря 2020 г. в связи с тем, что в данной квартире он не проживает, постоянно проживает по другому адресу, где и оплачивает соответствующую коммунальную услугу. Управляющей организацией в производстве перерасчета было отказано.

Отказывая в удовлетворении иска, суд исходил из того, что перерасчет платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления в соответствии с частью 11 статьи 155 ЖК РФ, осуществляется за период временного отсутствия граждан в порядке и случаях, предусмотренных разделом VIII Правил № 354 и приложением № 4 к данным правилам, и производится при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении (пункт 86 (а) Правил № 354).

Перерасчет размера платы может быть произведен за периоды именно временного отсутствия гражданина по причинам невозможности его проживания в жилом помещении в ограниченный четкими временными рамками период (командировка, стационарное лечение, нахождение в учебном заведении и т. п.).

Между тем реализация лицом правомочий собственника жилого помещения по пользованию данным помещением либо избранию им иного места проживания, а равно отсутствие потребителя по месту нахождения принадлежащей ему на праве собственности квартиры по причине постоянного проживания по другому адресу не тождественно понятию «временное отсутствие потребителя» и не освобождает собственника от бремени содержания своего имущества (часть 11 статьи 155 ЖК РФ), а постоянное проживание в ином жилом помещении не может быть при-





зано временным отсутствием, являющимся основанием к перерасчету платы за обращение с ТКО в порядке, предусмотренном разделом VIII Правил № 354.

Как отмечено в постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 2 декабря 2022 г. № 52-П обязанность собственника жилого помещения в многоквартирном доме по внесению платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО возникает не в силу факта ее реального индивидуального потребления (по крайней мере, в части приема отходов и их транспортирования, стоимость которых, как и других элементов обращения с ТКО, в структуре данной платы не определена), а в силу презумпции необходимости для собственника – причем как пользующегося, так и не пользующегося принадлежащим ему жилым помещением – обеспечивать не только сохранность этого помещения, но и поддержание в надлежащем санитарном состоянии многоквартирного дома в целом и прилегающей к нему территории, а также заботиться о сохранении благоприятной окружающей среды. Полное освобождение собственника жилого помещения в многоквартирном доме, который в нем постоянно не проживает (что подтверждается в том числе отсутствием его регистрации в соответствующем жилом помещении), от внесения платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО – с учетом ее целевой направленности и общественно значимого характера – не обеспечивало бы разумного баланса публичных и частных интересов в этой сфере отношений, а также не согласовывалось бы с конституционными принципами справедливости и равенства, требованиями о защите жизни и здоровья граждан, праве каждого на благоприятную окружающую среду и обязанности сохранять природу и окружающую среду (преамбула, статья 7, часть 3 статьи 17, часть 1 статьи 19, часть 1 статьи 20, часть 1 статьи 41, статьи 42 и 58 Конституции Российской Федерации).

**19. Перерасчет платы за оказание услуги по обращению с ТКО за период временного отсутствия граждан допускается как в случае ее исчисления исходя из количества постоянно или временно проживающих граждан, так и исходя из общей площади жилого помещения.**

Потребитель обратился с иском к региональному оператору о возложении обязанности произвести перерасчет за коммунальные услуги по обращению с ТКО, взыскании штрафа, компенсации морального вреда.

Решением суда, оставленным без изменения судом апелляционной инстанции, в удовлетворении исковых требований отказано.

Судами установлено, что между истцом, являющимся участником совместной собственности на жилое помещение, и региональным оператором имеются договорные отношения по оказанию услуги по обращению с ТКО.

Потребитель обратился к региональному оператору с заявлением о проведении перерасчета платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в связи с временным отсутствием в жилом помещении, приложив справку о нахождении на лечении в стаци-



онарном лечебном учреждении. Региональный оператор в перерасчете платы отказал.

Разрешая спор и отказывая в удовлетворении иска, суды первой и апелляционной инстанций исходили из отсутствия правовых оснований для перерасчета платы за обращение с ТКО, поскольку начисление платы по данному виду коммунальной услуги производится исходя из общей площади жилого помещения и не зависит от количества проживающих в жилом помещении лиц, в связи с чем временное отсутствие истца в жилом помещении при наличии иных получателей услуги исполнителя не может являться основанием для перерасчета платы по указанному виду коммунальной услуги.

Отменяя состоявшиеся по делу судебные акты и направляя дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции, суд кассационной инстанции указал следующее.

Частью 11 статьи 155 ЖК РФ установлено, что при временном отсутствии граждан внесение платы за отдельные виды коммунальных услуг, рассчитываемой исходя из нормативов потребления, осуществляется с учетом перерасчета платежей за период временного отсутствия граждан в порядке и в случаях, которые утверждаются Правительством Российской Федерации.

Право потребителя коммунальной услуги по обращению с ТКО требовать в случаях и порядке, которые установлены Правилами № 354, изменения размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО за период временного отсутствия потребителя в занимаемом жилом помещении предусмотрено пунктом 148 (24) Правил № 354.

Пунктом 86 (1) раздела VIII Правил № 354 определено, что при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии в жилом помещении потребителя коммунальной услуги по обращению с ТКО на основании заявления и документов, подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия потребителя в жилом помещении, осуществляется перерасчет размера платы за указанную услугу в порядке, установленном данным разделом.

Перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО осуществляется согласно приложению № 4 к Правилам № 354.

Пунктом 148 (44) Правил № 354 также определено, что при временном, то есть бо-

лее 5 полных календарных дней подряд, отсутствии потребителя в жилом помещении осуществляется перерасчет размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в порядке, предусмотренном разделом VIII Правил № 354.

Пунктами 1, 2 приложения № 4 к Правилам № 354, введенного в действие постановлением Правительства Российской Федерации от 16 ноября 2022 г. № 2076 «О внесении изменений в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», вступившим в силу с 1 марта 2023 г. и действующим до 31 декабря 2027 г., установлен порядок перерасчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в жилом помещении, определенного по формуле 9 (2), указанной в приложении № 2 к Правилам № 354.

Поскольку по формуле, содержащейся в пункте 9 (2), указанной в приложении № 2 к Правилам № 354, определяется размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО исходя из общей площади жилого помещения на основании нормативов накопления ТКО, действующим законодательством прямо определен порядок перерасчета платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО за период временного отсутствия граждан, исчисляемой указанным образом.

В определении Конституционного Суда Российской Федерации от 5 декабря 2022 г. № 3212-О отмечено, что положения Правил № 354, действуя в нормативной связи с частью 11 статьи 155 ЖК РФ, устанавливающей саму возможность перерасчета платы за отдельные виды коммунальных услуг в случае временного отсутствия граждан в жилом помещении, не препятствуют проведению перерасчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО в отношении потребителя, которым соблюден нормативно установленный порядок обращения за перерасчетом и представлены документы, подтверждающие факт его временного отсутствия в жилом помещении и продолжительность такого отсутствия, а также не связывают возможность перерасчета указанной платы с определенным способом ее исчисления.

**Продолжение в следующем номере**





От редакции. Некоторые читатели сетуют на недостаток плюрализма мнений на страницах «Консьержа» относительно наболевших ЖКХ-вопросов. Спасибо за критику, исправляемся и публикуем на стр. 9–13 статьи по теме взаимодействия с НЭО, поступившие в редакцию от неравнодушных к проблеме. Напоминаем, что мнение редакции может не совпадать с мнением автора.

*Денис Аржанников*

## Опять о мусоре и ценах на вывоз наших ТКО. Грядет банкротство регионального оператора?

Мне очень понравился отчет председателя Комитета по природопользованию о росте в 13 раз отдельного сбора мусора (см. ниже). Вот только чиновный люд не понимает, что следствием отдельного сбора будет снижение выручки регионального оператора, а если региональный оператор по собственной инициативе не произведет перерасчет, штраф в 50% от незаконно начисленного в соответствии с ЖК РФ поставит вопрос о банкротстве ребром. Или плановая выручка будет компенсирована из бюджета?

В ответе на мой запрос о конфликте интересов АО «НЭО» и отдельного сбора (есть в распоряжении редакции) заместитель председателя комитета сообщил, что в Санкт-Петербурге отдельный сбор организован на 4 244 контейнерных площадках в различных районах и что я имею право на коммерческий учет отходов исходя из количества и объема контейнеров. Так что каждый собственник или наниматель может проверить на сайте АО «НЭО» контейнерную площадку на предмет отдельного сбора (раздел для физических лиц, далее страницы «Отдельный сбор отходов» и «Карта РНО»), подтвердить ее адрес, количество контейнеров и иные характеристики для конкретного дома на сайте ГИС ЖКХ.

И мне повезло! Я не только собираю, собирал и буду собирать мусор отдельно и состою в сообществе ВК «Отдельный сбор», но и должен получать за это выгоду! В моем конкретном случае контейнерная площадка не претерпела никаких изменений с 2021 года, контейнеры для отдельного сбора как стояли, так и стоят на ней. АО «НЭО» самостоятельно перевело нашу контейнерную площадку (на 2,5 соседних дома) в «отдельный сбор» в сентябре 2022 года. Отдельный сбор не отразился в квитанции, не отразился на сайте ГИС ЖКХ в отношении моего дома и в общем был просто проигнорирован расчетным отделом регионального оператора.

Я уже оспаривал присвоение региональным оператором моего права на выбор способа ком-



Фото: Александр Герман / vk.com

**За год объемы отдельного сбора вторсырья в Петербурге выросли в 13 раз. Об этом сообщил глава городского Комитета по природопользованию Александр Герман, подводя на пресс-конференции итоги реализации нацпроекта «Экология». По данным Александра Германа, в 2023 году было собрано и отправлено на переработку 8 759 тонн вторсырья — при том что за год до этого — всего 630 тонн. Как передает «Фонтанка», чиновник объяснил такую динамику массовой установкой контейнеров для отдельного сбора стекла, металла и пластика в городских дворах (их обслуживает Невский экологический оператор).**

*Источник: РБК*

мерческого учета количества ТКО (период январь-май 2022 года), так что точно знал, что моему дому положено 8 контейнеров по 0,75 м<sup>3</sup>, а стоит три на два дома, правда на суде представитель АО «НЭО» говорил о двух на мой дом, но это не принципиально. Расчет для моей квартиры дал фантастические 0,086 от начисления в квитанции.

АО «НЭО» отказал мне в перерасчете (отказ есть в распоряжении редакции), ГЖИ,

Роспотребнадзор и ФАС рассматривают жалобы в настоящее время, Московский районный суд принял исковое заявление. Если учесть, что мое первое дело против АО «НЭО» длилось полтора года и оспаривается мною в кассационном суде, решение будет нескоро.

У меня складывается впечатление, что самыми защищенными в споре о плате за вывоз ТКО будут потребители, имеющие прямой договор

с региональным оператором и использующие контейнерные площадки, организованные на землях общего пользования. Вопрос, кому достанется разница между нормативом и фактом в случае заключения договора через уполномоченное лицо (терминология постановления 1156), пока не подтвержден судебной практикой, но в случае УК — это точно конечный потребитель, а вот случай ТСЖ может быть рассмотрен с разных сторон.

Повторюсь: естественный монополист обязан не только вывезти мусор и сообщить о качестве услуги, но и в суде доказывать свою добросовестность. Закон о защите прав потребителей еще никто не отменял.

Жилищный кодекс предусматривает штраф в размере 50% от незаконно начисленного, так что советую всем направить через ГИС ЖКХ жалобу с требованием перерасчета в АО «НЭО», можно без расчета. ТСЖ или, скорее, ЖСК и ЖК, готовьте письма в адрес АО «НЭО» с благодарностью за организацию отдельного сбора ТКО и требованием перерасчета.

**Р. С.** Предлагаю профессиональному сообществу сформировать мнение, как должна возмещаться разница между начисленным и нормативным весом вывезенного ТКО в случаях прямого договора с региональным оператором и договора через уполномоченное лицо. Применима ли аналогия с КР на СОИ?

**Р. Р. С.** В следующем номере рассмотрим, что такое Распоряжение комитета № 371-р.





*Андрей Третьяков, председатель правления ЖСК-465*

## Размышления у мусорного бака

Чтобы расставить все по местам для правильного понимания создавшейся (правильней будет сказать созданной) ситуации, предлагаю начать «от печки».

### У истоков

Итак: государство озаботилось проблемой сбора и утилизации твердых коммунальных отходов (ТКО, а проще – мусора). Вызвано это было катастрофическим положением с утилизацией этих самых ТКО. Не с самим мусорообразованием и его вывозом (с этим у нас всегда все было нормально), а именно с утилизацией. Потому что что-то, а намусорить мы завсегда пожалуйста, вывезти наш мусор за наши деньги желающих тоже всегда хватало.

А вот дальше все гораздо хуже. Причем не только у нас, а во всем мире. Правда, были и иные времена: если заглянуть в наше светлое прошлое, то можно вспомнить, что была выстроена неплохо работавшая система: мы знали, куда что нести и сколько мы за это получим. Поэтому материально заинтересованные граждане и вдохновенно озабоченные пионеры по всей стране собирали металлолом, пустые бутылки и макулатуру, обменивали их на живые деньги или талоны, а потом процесс запускался заново. Появлялись новые изделия, полные разного

содержимого бутылки и новая макулатура в виде книг и газет. Все были не только «при деле», но и получали моральное и материальное удовлетворение.

Но все хорошее, как и все плохое, когда-нибудь кончается. Коммунизм мы не построили, государство мы развалили, а вместе с ним развалили и систему «обращения с ТКО», как ее называли чиновники-законотворцы. Оглядев накопившиеся за последние десятилетия горы мусора, вдохнув «ароматы» мусорных полигонов, светлые головы законотворцев под присмотром бывших спортсменов и артистов склонились над столами и начали строчить новые законы, которые были призваны все решить. Вот только забыли о главном: интересах и правах тех, кого сами называли «мусорообразователями» и собственниками того, что они образовали.

Вместо механизма стимуляции и поощрения граждан (а все в конечном итоге упирается в них, т. е. в нас с вами) был создан механизм подавления любой инициативы граждан к отдельному сбору мусора. Была извращена сама идея

добровольного и осознанного стремления граждан не только помочь государству в его экологических начинаниях, но и за это стремление что-то получить. Нет, даже не получить, а хотя бы заплатить за вывоз и утилизацию мусора справедливую цену.

С удивительным энтузиазмом чиновники превратили систему обращения с ТКО (особенно отдельного сбора) в систему выкачивания денег из населения. Я сейчас не вдаюсь в технические особенности утилизации и переработки ТКО, хотя бы потому что, если серьезно, то вся эта компания будет выглядеть как очередной блеф. Могу доказать это с нормативными актами в руках. Вспомните борьбу с алкоголизмом: тупость чиновников превратила правильное начинание в вырубку виноградников. Так и здесь: вместо того, чтобы помочь нам организовать отдельный сбор мусора, нам не просто ставят палки в колеса, нас в буквальном смысле этого слова «мордуют» пунктами и пунктиками разного рода нормативных актов. Причем зачастую извращая и перевирая эти самые акты.

С чиновниками все понятно: им дана установка, они ее поняли, как смогли, внесли свои коррективы, но решили, что самое главное – это собрать с населения побольше денег, чтобы было потом что «попилить», а на остатки построить какой-нибудь заводик и отчитаться. И даже если чиновник каким-то чудом еще честен, то на все эти «душевные страдания» по поводу мусора или любому другому поводу ему наплевать. Зачем? Свою зарплату он и так получит. Так что в поведении чиновников и коммерсантов ничего удивительного нет. Это их жизнь, это их работа. Как говорил великий Жванецкий: «Какое первое желание, когда заберешься наверх? Плюнуть вниз!»

### Повод подумать

В последних номерах газеты «Консьержь» публиковался обзор Верховного суда, посвященный обращению с ТКО. Можно, конечно, сказать, что он никакой юридической силы не имеет, и судить, если что, будет конкретный судья, который неизвестно, с какой ноги встанет, а можно задуматься об изложенных в нем тезисах.





Статьей 42 Конституции РФ установлено, что *каждый гражданин России имеет право на благоприятную окружающую среду, достоверную информацию о ее состоянии и на возмещение ущерба, причиненного его здоровью или имуществу экологическим правонарушением*. Государство и его славные представители в лице законодательной власти озаботилось исполнением этого конституционного права и запустили целую программу осуществления мер по созданию этой самой благоприятной среды, для чего был издан целый букет федеральных и местных нормативных актов, регулирующих эту область.

Попробуем разобраться с тем, кто и что должен делать для того, чтобы всем нам стало легче жить.

Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» (далее ФЗ-89) определено, что *целью государственного регулирования в области обращения с отходами производства и потребления является предотвращение вредного воздействия отходов производства и потребления на здоровье человека и окружающую среду, а также вовлечение таких отходов в хозяйственный оборот в качестве дополнительных источников сырья*. В свою очередь п. 1 части 3 этого же закона установлено, что *основными принципами государственной политики в области обращения с отходами является охрана здоровья человека, поддержание или восстановление благоприятного состояния окружающей среды и сохранение биологического разнообразия*.

Достижение указанной цели, в частности, предполагает, что движение этих ТКО должно контролироваться на каждом этапе, начиная от источника их образования, заканчивая утилизацией, размещением или переработкой. Каждому гражданину или организации, в деятельности которых образуются такие отходы, должна быть предоставлена возможность избавления от них способом, предусмотренным законом. **Услуга по обращению с ТКО не может считаться оказанной только ввиду образования таких отходов как неизменного фактора, сопутствующего жизнедеятельности человека, если при этом не соблюдаются требования к организации**

**исполнения данной услуги, предусмотренные действующим законодательством.** (Определение Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ от 14.11.2022 № 304-ЭС22-12944 по делу № А75-7519/2021.)

Далее, согласно ст. 24.6, п. 2 ст. 24.7 ФЗ-89, а также п. 9, 13 Правил обращения с ТКО, утвержденными Постановлением правительства РФ № 1156, региональный оператор обязан осуществлять прием ТКО от потребителей в месте (площадке) накопления ТКО, определённом договором, и обеспечивать их транспортирование, обработку, обезвреживание, и захоронение в соответствии с законодательством РФ, региональной программой в области обращения с ТКО и территориальной схемой обращения с ТКО (п. 1).

Из этого следует, что именно НЭО несет ответственность за обращение с ТКО на всех этапах этого обращения. Транспортировка, обработка, утилизация, обезвреживание и захоронение ТКО – это забота НЭО! В свою очередь оборудование мест сбора ТКО (контейнерных площадок) должны осуществлять местные власти. Наше дело – только мусорить и платить за вывоз.

Мы свою часть задачи выполняем исправно, в 2023 году нами было намусорено около 20 млн м<sup>3</sup> ТКО. А как дела у НЭО? Судя по фактам, получается не очень: НЭО за два года пролоббировал увеличение платы на 62%, но на сегодняшний день региональная система РНО полноценно не работает,

т. к. нет обрабатывающих мощностей. То есть мы платим намного больше, а результата все нет. И это не наша вина, за это надо спрашивать с тех, кто получает деньги, т. е. с НЭО. За годы подготовки к реформе и два года ее реализации запущен только один комбинат по переработке отходов (КПО). Остальные есть только на бумаге и обрастают жалобами, проверками и судами. Альтернативы существующим объектам размещения, к сожалению, нет, более того, все объекты находятся на грани исчерпания проектных мощностей.

А что с отдельным сбором ТКО? По данным НЭО, отдельным сбором занимаются всего 18% жителей. А дальше совсем интересно: в Петербурге тестируются две системы РНО: двухпоточная работает в Московском, Приморском и Выборгском районах, пофракционная тестируется в Калининском, Невском, Красногвардейском, Петроградском, Курортном, Колпинском, Кронштадтском и Пушкинском районах. Кто так решил, неизвестно. Каким образом нас поделили на «белых» и «черных»? Согласно Конституции, мы все равны, законы одинаковы для всех, и типовой договор написан для всех один. По какому праву нас обрекли на несправедливую и нечестную оплату обращения с ТКО, просто отказывая в праве осуществлять отдельный сбор ТКО и платить с объема?

Получается, мы собираем ТКО, подрядчик НЭО их вывозит, а дальше ничего. По общему правилу при неисполнении

обязательств, возложенных законом и договором, потерпевшая сторона может потребовать компенсации нанесенного ущерба и возврата неосновательного обогащения! Применим ли этот тезис в данном случае?

Закон гласит: *место накопления, из которого региональным оператором осуществляется вывоз ТКО, является существенным условием договора об оказании услуг по обращению с ТКО*. При обстоятельствах, когда источник образования отходов и соответствующее место накопления ТКО территориальной схемой не определено, и между региональным оператором и потребителем в порядке, предусмотренном пунктами 8(11)–8(14), не урегулировано условие об ином способе складирования отходов, *договор на оказание услуг по обращению с ТКО не может считаться заключенным*. То есть если место накопления ТКО не согласовано или его просто нет, то договор нельзя считать заключенным.

Кстати, ни один из нормативных актов не запрещает ТСЖ или ЖСК пользоваться контейнерными площадками, оборудованными для отдельного сбора ТКО. Конституция гарантирует нам все равные права независимо ни от чего. Надо ли согласовывать это с местной администрацией, это вопрос, однако для тех, кто перешел на прямые договоры, это логично.

Согласно ст. 157.2 ЖК РФ при принятии ОССП в МКД решения о переходе на прямые договоры услуга по обращению с ТКО предоставляется НЭО в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в МКД, действующим от своего имени, договором. Однако согласно п. 6 этой же статьи договор на оказание услуг по обращению с ТКО между собственником и НЭО заключается на неопределенный срок в соответствии с типовыми договорами, утвержденными правительством РФ. Заключение договора в письменной форме не требуется. Вот так, в одной статье закона два взаимоисключающих требования.

Тем не менее закон требует, чтобы отношения между собственниками и НЭО строились в соответствии с типовыми договорами, утвержденными правительством РФ (п. 5 ФЗ от 24.06.1998 № 89-ФЗ). Этой же точки зрения придерживается и Верховный Суд РФ: *В случае, если между региональным опе-*





ратором по обращению с ТКО и конкретным потребителем – собственником таких отходов не подписан договор на оказание услуг по обращению с ТКО, указанные услуги оказываются и подлежат оплате в соответствии с условиями типового договора (п. 2 обзора). Но типового договора – это только образец, в котором не указаны стороны, не указано место сбора с ТКО, согласованное с собственниками!

Интересно, что они там, в столице, об этом думают? Правовой анализ, проведенный ВС РФ, установил два главных правила.

При отсутствии на территории субъекта РФ организованного раздельного накопления ТКО собственник ТКО вправе выбрать один из расчетных способов осуществления коммерческого учета таких отходов: исходя из нормативов накопления ТКО, выраженных в количественных показателях объема, или исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО, установленных в местах накопления ТКО (п. 11).

Если в субъекте Российской Федерации реализована программа раздельного накопления ТКО и потребитель осуществляет накопление ТКО в соответствии с установленными правилами, он вправе производить коммерческий учет отходов исходя из количества и объема контейнеров (п. 12).

Что же получается? Власть свои обязанности выполнила: контейнерные площадки оборудованы во всех районах города. Тогда собственник ТКО в любом случае вправе выбрать в качестве расчетного способа осуществления коммерческого учета отходов исходя из количества и объема контейнеров?

### Гладко только на бумаге

06.12.2022 правление ЖСК-465 направило в адрес руководства НЭО письмо с предложением согласовать раздельный сбор ТКО с указанием двухпоточной системы раздельного накопления ТКО. Свою позицию мы обосновали следующим: согласно пунктам 2.3 и 5.1 Распоряжения Комитета по природопользованию складирование ТКО осуществляется в контейнеры, расположенные на контейнерных площадках либо в мусороприемных камерах. Решение о размещении контейнеров в мусороприемных камерах в целях осуществления РНО

принимается собственниками жилых и нежилых помещений в соответствии с действующим законодательством РФ в порядке, установленном ст. 44 и 161.1 Жилищного кодекса РФ.

К заявлению были приложены документы, необходимые для согласования:

1. Документы, подтверждающие право собственности на землю, на которой расположен МКД.

2. Фотографии мусороприемных камер, план фасада и план 1-го этажа с указанием типа площадки – закрытая (мусороприемные камеры).

3. Выписка из протокола ОСС с решением по организации двухпоточной системы РНО.

Письмом от 20.12.2022 руководство НЭО поставило нас в известность о согласовании двухпоточной системы РНО. Однако радость оказалась недолгой: при обсуждении дополнения к договору позиция НЭО изменилась, и теперь они в одностороннем порядке изменили согласованную двухпоточную систему РНО на пофракционную, что при отсутствии контейнерной площадки в принципе невозможно.

Право на изменение позиции руководство НЭО обосновало пунктом 5.7. Распоряжения Комитета по природопользованию СПб от 01.07.2022 № 371-р. В свою очередь невозможность осуществления двухпоточной системы раздельного накопления ТКО руководство НЭО обосновало отсутствием в Калининском районе технической возможности реализации двухпоточной системы раздельного накопления ТКО. Оказывается, в Калининском

районе реализована только пофракционная система РНО. Кроме того, подрядчик НЭО ООО «АртЭко СПб» осуществляет вывоз только по пофракционной системе РНО (письмо от 10.08.2023). Получается, что в других районах города работает двухпоточная система РНО, и тот же перевозчик «АртЭко» успешно осуществляет вывоз по двухпоточной системе, а наш район словно за что-то наказан.

15.07.2022 мы направили в адрес НЭО письмо с извещением руководства АО «НЭО» о том, что общим собранием собственников-членов ЖСК № 465 принято решение, что в случае отказа договор, заключенный между АО «НЭО» и ЖСК-465 30 декабря 2021 г., должен быть расторгнут на основании п. 8.3 части 8 Договора, а также статей 44, 157.2 Жилищного кодекса РФ, и вместо него должны быть заключены индивидуальные договоры на оказание услуг по обращению с ТКО между каждым собственником и АО «НЭО». Договоры должны быть заключены в письменном виде и содержать условие формирования цены исходя из объема вывезенных контейнеров, установленных в местах накопления ТКО.

Так вот, поскольку письменный договор с каждым собственником отсутствует, отсутствует и установление места накопления ТКО. Тогда как определение места накопления, из которого НЭО осуществляет вывоз ТКО, является существенным условием договора об оказании услуг в сфере обращения с ТКО. При названных обстоятельствах, когда

между НЭО и потребителем в порядке, предусмотренном пунктами 8(11)–8(14), не урегулировано условие о способе складирования отходов, договор на оказание услуг по обращению с ТКО не может считаться заключенным. Значит, у собственника отсутствуют обязательства платить или как?

Более того, законом предусмотрено, что договор на оказание услуг по обращению с ТКО может быть дополнен по соглашению сторон иными не противоречащими законодательству РФ положениями. Процедура разногласий по проекту договора и соответствующие сроки их формирования и рассмотрения предусмотрена Правилами обращения с ТКО, утвержденными Постановлением правительства РФ от 12.11.2016 № 1156.

Согласно п. 2 статьи 434 ГК РФ при вступлении в переговоры о заключении договора, в ходе их проведения и по их завершении стороны обязаны действовать добросовестно. Значит, НЭО, действуя добросовестно, должен принять меры, направленные на урегулирование разногласий, возникших с собственниками.

Мы считаем, что договор должен быть коллективным, заключенным представителем собственников. В противном случае отсутствуют правовые основания требовать с исполнителя услуги и обязанности платить неизвестно за что. Тем более, что мы платим полную цену за обращение с ТКО, а НЭО только вывозит наш мусор, а что дальше? Что с сортировкой, переработкой, обезвреживанием и захоронением? И как насчет вовлечения отходов в хозяйственный оборот в качестве дополнительных источников сырья?

Мы все честно исполняем свои обязательства, отдаем последние гроши в надежде помочь родному государству в улучшении экологической обстановки и обеспечении экономического процветания родины... Но за что мы платим? Если мусор только вывозят, а дальше ничего, значит, и платить надо только за вывоз и утилизацию, как раньше! В случае, если между региональным оператором по обращению с ТКО и конкретным потребителем – собственником таких отходов договор на оказание услуг по обращению с ТКО не подписан, а услуга не оказывается или оказывается не полностью, то и оплата





должна производиться только за то, что реально сделано, разве нет?

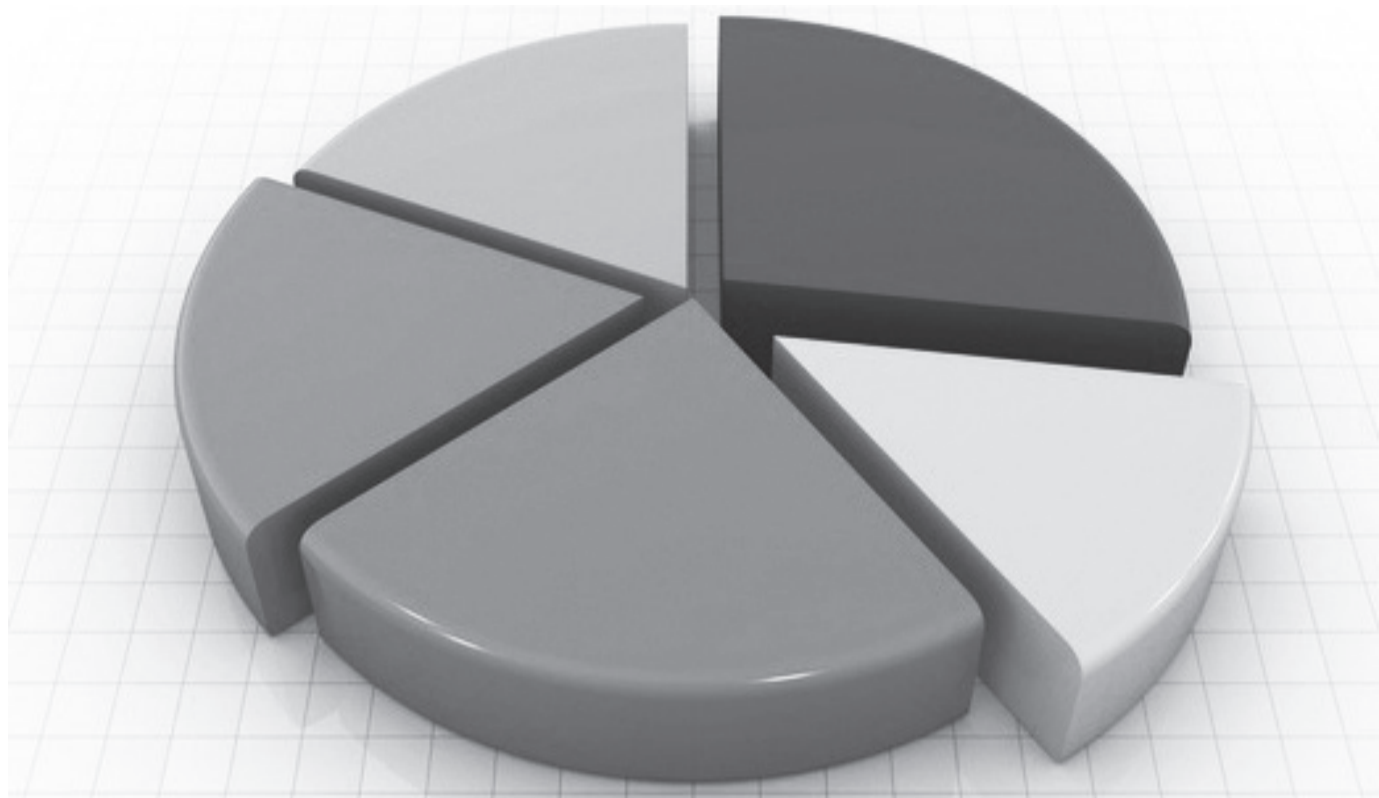
Согласно третьей части обзора ВС РФ, договор с региональным оператором, по общему правилу, считается заключенным, в том числе при представлении потребителем мотивированных разногласий относительно условий договора. Вместе с тем при недобросовестном уклонении регионального оператора от урегулирования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

Согласно ст. 4 Постановления правительства РФ № 1156 право собственности на отходы определяется в соответствии с ГК РФ. В свою очередь, согласно ст. 209 ГК РФ только собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону. Следовательно, собственник может нести свои ТКО туда, куда ему удобнее и ближе.

Кроме того, оказание коммунальных услуг, к которым относится и «обращение с ТКО», прямо подпадает под действие Закона «О защите прав потребителей» со всеми вытекающими последствиями, неблагоприятными для НЭО.

Главный вопрос в том, что мы получаем вместо улучшения экологической обстановки и вовлечения нашего вторсырья в хозяйственный оборот?

**Р. С.** Кому-то мысли автора могут показаться крамольными или слишком резкими, но это не так. Как и большинство граждан, автор не носит фамилию Абрамович или Чубайс, и все, что у него есть, это небольшая квартира, подержанный автомобиль и скромная пенсия. И все, что написал автор, это просто накипело и выплеснулось на бумагу. Буду рад и благодарен за толковые и справедливые замечания: одна голова хорошо, две лучше, а на троих мы всегда сообразим!



## Спросите у юриста

### ВОПРОС

**Может ли доля в праве общей собственности на жилое помещение быть передана в пожизненную ренту?**

*На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Данилова Наталья. Ответ прошел контроль качества.*

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу: из судебной практики усматривается возможность заключения такого договора.

### Обоснование вывода

Согласно п. 2 ст. 246 Гражданского кодекса РФ участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 настоящего Кодекса.

Пунктом 1 ст. 601 ГК РФ по договору пожизненного содержания с иждивением получатель ренты – гражданин передает принадлежащие ему жилой дом, квартиру, земельный участок или иную недвижимость в собственность плательщика ренты, который обязуется осуществлять пожизненное содержание с иждивением гражданина и (или) указанного им третьего лица (лиц).

Из данной нормы следует, что предметом договора пожизненного содержания с иждивением может являться недвижимое имущество.

**Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных ст. 250 Гражданского кодекса (п. 2 ст. 246 ГК РФ).**

В соответствии с п. 1 ст. 301 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. К недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны

в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Как видно из данной нормы, доля в праве общей собственности на недвижимое имущество не является недвижимым имуществом. Доля в праве общей собственности является имуществом с правом (апелляционное определение СК по административным делам Смоленского областного суда от 01.11.2022 по делу № 33а-3257/2022, решение Грибановского районного суда Воронежской области от 28.02.2017 по делу № 2-35/2017).

Между тем в п. 1.2 постановления Пленума Верховного Суда РФ № 4 от 10.06.1980 (далее – Постановление Пленума № 4) содержатся следующие разъяснения: при разрешении споров, возникающих в связи с осуществлением участником долевой собственности пре-





Учредитель и издатель  
ООО «Издательский дом  
«Консберг»»

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

Тел. (812) 907-18-60,  
www.konsberg.ru

Генеральный директор  
издательства,  
главный редактор газеты  
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор  
Розанова Татьяна Анатольевна

Подписной индекс  
в Санкт-Петербурге: 11003

Подписка через редакцию:  
(812) 907-18-60,  
e-mail:

konsberg-media@yandex.ru

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

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

Ответственность  
за информацию  
в рекламных объявлениях  
несет рекламодатель.

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

Мнение редакции может не  
совпадать с мнением авторов.

При использовании  
материалов газеты, полностью  
или частично, ссылка на  
источник обязательна.  
Газета зарегистрирована  
Управлением Федеральной  
службы по надзору  
за соблюдением  
законодательства в сфере  
массовых коммуникаций и  
охране культурного наследия  
по Северо-Западному  
федеральному округу.

Свидетельство о регистрации  
СМИ ПИ № ФС2-7630  
от 28.06.2005 года.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 19.

Выходит один раз в месяц.  
Подписано в печать  
по графику и фактически  
13.03.2024 в 18 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной  
продукции 12+

имущественного права покупки доли имущества (ст. 250 ГК РФ), необходимо учитывать, что преимущественное право покупки не применяется при заключении договора пожизненного содержания с иждивением.

Суды, трактуя эти разъяснения, приходят к выводу, что заключение договора пожизненного содержания с иждивением, предметом которого является доля в праве общей собственности, возможно.

Так, например, в апелляционном определении СК по гражданским делам Московского городского суда от 30.10.2017 по делу № 33-45045/2017 указано, что действующим законодательством предусмотрено, что имущество, в том числе недвижимое, может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности, соответственно, доля в праве собственности на такое имущество может являться предметом сделок, в том числе и договора пожизненной ренты. Запрета на заключение договора пожизненной ренты в отношении доли в праве собственности на жилое помещение действующим законодательством не установлено. Возможность заключения таких договоров без соблюдения преимущественного права покупки подтверждается Постановлением Пленума № 4.

В апелляционном определении СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Башкортостан от 18.06.2015 по делу № 33-10159/2015 отмечено, что суд не принял доводы истца о том, что ст. 601 ГК РФ содержит исчерпывающий перечень видов имущества, которые могут быть переданы под уплату ренты в виде пожизненного содержания с иждивением, и не подлежит расширительному толкованию. Предметом договора ренты не могут являться имущественные права, в частности нельзя передать под выплату ренты долю в праве общей собственности на имущество. Суд, ссылаясь в том числе на п. 1.2 Постановления Пленума № 4, пришел к выводу, что оснований для удовлетворения требования о признании договора пожизненного содержания с иждивением, предметом которого является доля в праве общей собственности, не имеется.

В апелляционном определении СК по гражданским делам Челябинского областного суда от 25.02.2014 по делу № 11-1316/2014 суд сослался на разъяснения Верховного Суда РФ, данные в п. 1.2 Постановления Пленума № 4, и дополнительно указал, что законодательство не содержит прямого запрета на передачу доли в праве собственности по договору пожизненного содержания с иждивением

Преимущественное право покупки не применяется при заключении договора пожизненного содержания с иждивением.



фото: коопф.ру

с учетом принципов диспозитивности и свободы договора.

Также и без ссылки на разъяснения Верховного Суда РФ суды приходят к выводу о возможности заключения договора пожизненного содержания с иждивением, предметом которого является доля в праве общей собственности.

Так, например, в решении Замоскворецкого районного суда г. Москвы от 22.03.2016 по делу № 2-2642/2016 отражено, что доводы истца о том, что на долю в квартире не мог быть заключен договор пожизненного содержания, суд нашел необудительными, поскольку предметом договора являются действия сторон по обмену имуществом, принадлежащим плучателю ренты, на предоставление ему рентных платежей, выплачиваемых плательщиком ренты. Поскольку договор ренты предусматривает передачу одной стороной другой стороне имущества в собственность, данный договор является одной из разновидностей отчуждения имущества. Объектом отчуждения по договору может быть любое имущество.

В апелляционном определении СК по гражданским делам Краснодарского краевого суда от 22.08.2017 по делу № 33-23635/2017 отмечено, что ссылка на то, что по договору пожизненного содержания с иждивением не может передаваться доля в праве общей долевой собственности, основан на неверном толковании закона, поскольку в соответствии с нормами действующего законодательства на долю в праве общей долевой собственности на недвижимое имущество распространяется правовой режим недвижимости (смотрите также апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 21.11.2019 по делу № 33-9828/2019).

Договор ренты подлежит нотариальному удостоверению (ст. 584 ГК РФ).

Статьей 584 ГК РФ предусмотрено, что договор ренты подлежит нотариальному удостоверению.

Из судебной практики, без рассмотрения правомерности заключения договора пожизненного содержания с иждивением, предметом которого является доля в праве общей собственности, также усматривается, что нотариусы такие договоры удостоверяют, смотрите, например, определение СК по гражданским делам Четвертого кассационного суда общей юрисдикции от 22.08.2023 по делу № 8Г-15158/2023 [88-21234/2023], определение СК по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 26.04.2022 по делу № 8Г-8949/2022 [88-10192/2022], определение СК по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции от 07.10.2021 по делу № 8Г-22970/2021 [88-22728/2021], решение Истринского городского суда Московской области от 29.05.2023 по делу № 2-1639/2023, решение Головинского районного суда г. Москвы от 21.02.2023 по делу № 02-0936/2023.

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

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



Санкт-Петербург / Экспофорум

**22 МАРТА 2024**



## КОНФЕРЕНЦИЯ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ

# НАСТОЯЩЕЕ И БУДУЩЕЕ НЕДВИЖИМОСТИ

- Маркировка. Обзор нарушений и практика наказаний.  
Новые реалии рекламы ипотеки. Как рекламировать и оставаться в поле закона
- Тренды и антитренды рекламы
- Счастье жителей в руках управляющих компаний девелоперов:  
обслуживание ЖК после ввода в эксплуатацию

ОРГАНИЗАТОРЫ:



## ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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



### Услуги для сферы ЖКХ:

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

### Регистрационные услуги

(в т. ч. изменение и регистрация устава)

### Услуги для юридических лиц

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

### Налоговый аудит и консалтинг



По вопросам размещения в газете → [konserg-media@yandex.ru](mailto:konserg-media@yandex.ru)





# ЖКХ РОССИИ 24-26 АПРЕЛЯ 2024

18+

XX МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА



ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА.  
КАПИТАЛЬНЫЙ И ТЕКУЩИЙ РЕМОНТ.  
СТРОИТЕЛЬНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ, МАТЕРИАЛЫ,  
ОБОРУДОВАНИЕ

ДОРОЖНО-КОММУНАЛЬНАЯ ТЕХНИКА

РЕСУРСОСНАБЖЕНИЕ.  
ЭНЕРГО- И РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩИЕ ТЕХНОЛОГИИ.  
ВНУТРИДОМОВЫЕ ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ

УМНЫЙ ГОРОД.  
ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ.  
АВТОМАТИЗАЦИЯ И ПРОГРАММНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ

КОМФОРТНАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА.  
БЛАГОУСТРОЙСТВО ПРИДОМОВЫХ  
И ГОРОДСКИХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ПРОСТРАНСТВ

ФИНАНСОВЫЕ ИНСТРУМЕНТЫ ДЛЯ ОТРАСЛИ

ВЫСТАВОЧНАЯ ПРОГРАММА | КОНГРЕССНАЯ ПРОГРАММА | ОРГАНИЗАЦИЯ ДЕЛОВЫХ ВСТРЕЧ

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

ОРГАНИЗАТОР



ТЕЛ.: +7 (812) 240 40 40, ДОБ. 2622, 2245  
GKN@EXPOFORUM.RU, GKN.EXPOFORUM.RU  
САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ПРОЕКТЕ  
В НАШЕМ TELEGRAM-КАНАЛЕ!  
@ZHKHRUSSIA



По вопросам размещения в газете → [konserg-media@yandex.ru](mailto:konserg-media@yandex.ru)



**27-29**  
МАРТА 2024

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



## XXIII МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ЭКОЛОГИЯ БОЛЬШОГО ГОРОДА

### ОСНОВНЫЕ РАЗДЕЛЫ

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

ФОРУМ «ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ РОССИИ»

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

[ECOLOGY.EXPOFORUM.RU](http://ECOLOGY.EXPOFORUM.RU)

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ | КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

РЕКЛАМА

6+



РОССИЙСКИЙ  
МЕЖДУНАРОДНЫЙ  
**РМЭФ**  
ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЙ  
ФОРУМ



**24-26 АПРЕЛЯ 2024**

XXIII МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА  
**ЭНЕРГЕТИКА И  
ЭЛЕКТРОТЕХНИКА**

ПРИ ПОДДЕРЖКЕ



ПАРТНЕР



КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР  
**ЭКСПОФОРУМ**  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, 64/1



18+

САМАЯ АКТУАЛЬНАЯ  
ИНФОРМАЦИЯ О РМЭФ  
В TELEGRAM-КАНАЛЕ!