



АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

# КОНСЬЕРЖЪ

№ 12 (834) 18 декабря 2023

*Нам 20 лет!*

## С Новым годом и Рождеством!

Наступает время праздника. И пусть событийный фон достаточно тревожен, мы предлагаем вам смотреть в будущее с оптимизмом. Как подсказывает народный опыт, работа спорится с настроением. А работы нам с вами предстоит еще много. Рано или поздно очистятся ряды управленцев от временщиков, и народному хозяйству нужны будут практики, кто умеет с умом использовать людские деньги действительно на благо народа.

Редакция газеты «Консьержъ» поздравляет читателей с наступающим 2024 годом и Рождеством Христовым! Пусть засверкают новогодние огни и зашипит игристое среди снежных будней!

### В ЭТОМ НОМЕРЕ

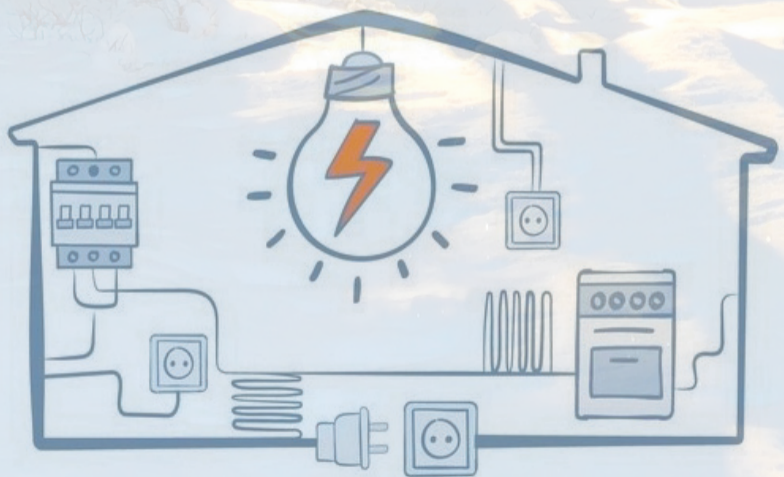


Фото: ЕИРЦ Санкт-Петербурга

**платежи**

**С. 2**

Смольный обнажил тарифные планы на будущий год. Все в лучших традициях сдерживания темпов роста и индексации ниже предельного уровня. Например, норматив накопления ТКО уменьшится (несильно, не обольщайтесь), а тариф подрастет (тут не сказать, чтоб несильно).



**тенденции**

**С. 3-9**

В декабре принято вспоминать прошедшие за год события. В эфире #КлубЖКХ мы оглянулись на уходящий 2023 вместе с Гульнарой Борисовой, президентом Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений.



## Норматив образования отходов для МКД снизят. Аж на две тысячных!

Проект распоряжения, устанавливающий с 1 января 2024 года новые нормативы накопления твердых коммунальных отходов в Санкт-Петербурге, прошел необходимые согласования, сообщают городские СМИ со ссылкой на пресс-службу Смольного. Есть ли повод для радости?

Новые нормативы определены для 43 категорий объектов, это в три раза больше, чем их было раньше – 14. Отдельными позициями делают СНТ, общежития, бизнес- и развлекательные центры, выставочные залы, спортивные клубы, дома отдыха и другие объекты.

Норматив незначительно снизится для жителей многоквартирных домов – **сейчас он составляет 0,0792 кубометра мусора с одного «квадрата» общей площади квартиры. С 1 января 2024 года он составит 0,077 м<sup>3</sup>.**

Домовладельцам, наоборот, норматив увеличат – 4,02 вместо ныне действующих 3,96 м<sup>3</sup>.



Также поменяются значения норматива для почти всех коммерческих объектов. Цифра

снизилась для бизнес-центров (с 1,428 до 1,394 м<sup>3</sup>), магазинов (с 0,36 м до 0,259 м<sup>3</sup> для про-

дольственных и с 0,219 до 0,189 м<sup>3</sup> – для непродовольственных).

В дошкольных учреждениях тариф снизится в три раза (с 1,388 до 0,494 м<sup>3</sup> на одного ребенка), в школах – с 0,516 до 0,315 м<sup>3</sup>.

В ресторанах будут платить за 0,685 м<sup>3</sup> с квадратного метра вместо 0,986, в гостиницах – 1,974 вместо 2,052 м<sup>3</sup>.

Парикмахерские же, видимо, мусорят больше, чем раньше, объем нормативных отходов для них вырос с 0,073 с «квадрата» до 0,086 м<sup>3</sup>.

*По материалам издания «Аргументы и факты»*

## Тарифы вырастут с июля

В соответствии с решением правительства города предельный размер изменения платы за коммунальные услуги с 1 июля 2024 года составит 9,4%.

Соответствующие изменения вступят в силу только с 1 июля 2024 года. Текущие тарифы на коммунальные услуги установлены 1 декабря 2022 года и будут актуальны все первое полугодие следующего года.

Предложение Комитета по тарифам ниже предельного индекса, утвержденного правительством РФ для Северной столицы, – 9,8%. Таким образом исполняется поручение губернатора Санкт-Петербурга по сдерживанию роста тарифов. Кроме того, для льготных категорий граждан сохраняются все меры поддержки.

Петербург продолжит субсидировать услугу теплоснабжения – самую значительную из коммунальных услуг с точки зрения ее стоимости. Благодаря субсидии, выделяемой из бюджета, петербуржцы экономят на ней около 30%. Для этих целей на следующий год в бюджете города заложена субсидия в размере более 24 млрд.

С учетом субсидирования и предельного индекса планируются следующие темпы изменения тарифов на коммунальные ресурсы для жителей Санкт-Петербурга: **в водоснабжении и водоотведении на 8,7%, теплоснабжении на 9,8%, в газоснабжении на 10,9%, в электроснабжении на 8,8%. Тариф на услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами планируется изменить на 7%.**

Плату за содержание жилого помещения Смольный решил проиндексировать со второго полугодия следующего года на 5,4%. Это также ниже федерального индекса потребительских цен для организаций ЖКХ – 5,5%. Изменение коснется только нанимателей государственного жилья, а также собственников квартир, не принявших решение о размере платы на общем собрании.

**Источник: gov.spb.ru**

*Екатерина Макеева*

## Льготники не будут платить комиссию при оплате ЖКХ

Государственная Дума в третьем окончательном чтении 7 декабря приняла законопроект, которым запретила банкам, кредитным организациям и платежным агентам взимать комиссионное вознаграждение с пенсионеров, инвалидов, малоимущих, ветеранов боевых действий и других граждан при внесении платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

– Норма принятого закона будет носить адресный характер. Она коснется тех, кто нуждается в социальной поддержке. Полный перечень категорий таких граждан будет установлен правительством РФ, – написал в своем телеграм-канале спикер Госдумы **Вячеслав Володин**.

По его словам, «коммунальные платежи – обязательная ежемесячная часть расходов, для многих комиссия – ощутима».

– Принятый закон снизит финансовую нагрузку и обеспечит социальную защиту людей, – добавил он.

Любопытно, как закон будет реализовываться на практике, например, когда за бабушку

производит оплату ее внук или ветеран боевых действий оплачивает квартплату за кого-то другого.

Да и выглядит все это крайне лицемерно на фоне введения комиссии за прием платежей тем же Сбербанком, которая легла на плечи управляющих организаций, заключивших соглашение с монополистом на новых условиях. Понятно, что деньги управляющих организаций – деньги тех же жителей, в том числе пенсионеров, малоимущих и ветеранов. Вот и выходит, что «добрая» власть под аплодисменты депутатов и телезрителей убрала процентик с льготников, чтобы банк тем временем под шумок откусил два и со всех.



## Итоги года. Управленческий паралич

В декабре принято вспоминать прошедшие за год события. В эфире #КлубЖКХ мы оглянулись на уходящий 2023 вместе с Гульнарой Борисовой, президентом Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений. Беседует главный редактор газеты Татьяна Гоцуленко.

### Навязанные вопросы

– *Гульнара Хаджигельдыевна, давайте перечислим ключевые темы, с которыми мы жили этот год, покажем, как наше жилищное сообщество оценивает происходящее, куда мы все идем и что нас ждет в следующем году.*

– Вопросы частично перетекли с прошлого года, но появились и новые. Понятное дело, что эту «повестку дня» нам навязывают извне, мы ее, к сожалению, не формируем сами. Более того, насущные проблемы, которые действительно нужно решать, не решаются, а зачастую их решению оказывается противодействие. Взять, к примеру, проблему договорных отношений с Невским экологическим оператором. Да, эта тема уже оскоину всем набил, и, собственно говоря, два года практически прошли, а света в конце тоннеля пока, в общем-то, не видно. Вторая проблема – это правовой статус придомовых территорий. И тут мы выходим на третью проблему – проблему уборки дворо-

вых территорий. Это проблемы, которые не решаются, а, наоборот, усугубляются различными нововведениями в виде, например, платной парковки в исторических районах города. В результате имеем жуткую социальную напряженность, связанную с введением платной парковки на фоне отчуждения у собственников их придомовых территорий, которые должны принадлежать им по закону.

### Проверка снегом

– *Ноябрь с декабрем одарили нас уже большим количеством снега, предлагаем подробнее остановиться на уборке, тем более что в городе второй год идет реформа. Что изменилось?*

– По большому счету все превратилось просто в изменение получателя бюджетных средств. Сама по себе задумка, может быть, была и правильной – навести какой-то минимальный порядок, но мы понимаем, что ничего не изменилось. Еще в сентябре, когда пошла массированная информационная

кампания о подготовке города к зиме, у меня многие средства массовой информации брали интервью, и я говорила о том, что неспроста власти города заранее запустили нарратив о том, что не хватает дворников, так как мигранты поехали обратно в Среднюю Азию, потому что курс доллара не тот. То есть нас заранее информационно готовили к тому, что что-то опять пойдет не так. Так оно и получилось, когда выпал снег. Я не считаю, что сейчас имеет место какая-то снежная катастрофа, нет.

– *Мы живем в той широте, где снег – это нормально.*

– Безусловно, но опять коллапс, как был коллапс в прошлом году, позапрошлом году, три года назад и т. д. Ни количество вновь закупленной техники не помогает, ни якобы удивительные условия труда с комнатами отдыха и душевыми кабинками для нанятых работников. Возникает вопрос: платить-то не пробовали? Ответственные руководители говорят, что предлагаются

хорошие деньги. Это смотря с какой позиции сравнивать. Сомневаюсь, что они сравнивают со своей зарплатой. Если люди не идут, значит, зарплата не та, что-то не так. Я прекрасно понимаю, что часть мужского населения сейчас защищает страну. Но делать ставку исключительно на мигрантов я бы не стала. При желании можно было бы найти возможность посадить за руль местного жителя, который нуждается в нормальных средствах для содержания семьи. Но, как у классика, «а вы, друзья, как ни садитесь, все в музыканты не годитесь». Проблема, опять же, комплексная, и я примерно понимаю, как ее решать, но у нас же есть люди, которые должны не только понимать, но и реализовывать свое понимание. И раз они этого не делают, я так думаю, то, наверное, цели такой нет.

– *То есть они свои задачи решили, а задачи привести город в порядок как таковой и не было?*

– Покажу просто на своем примере, что касается реформы и как она реализуется.



У меня двор является городской собственностью, но город его не убирал за 20 лет с момента создания ТСЖ никогда. Ни разу. Хотя, естественно, бюджетные средства на него списываются. В этот снегопад, конечно, наш дворник что-то убирал лопатой, но площадь немаленькая, поэтому я наняла трактор и мы убрали трактором двор, который вроде как мы убирать не обязаны. Так где реформа?

– **Мне кажется, так сделали многие, кому важнее, чтобы жителям было удобно и безопасно.**

– Конечно. Но ведь если действительно провели реформу, передали полномочия государственным предприятиям, у которых должен быть перечень подлежащих уборке дворовых территорий, поскольку они за это получают деньги, то в чем проблема? Сделайте рассылку, что вот ваш двор будет убираться тогда-то, мы проведем работу с жителями и уберем в нужное время автомобили, никаких проблем. Но никто даже не пытается это делать. Я понимаю, что цели такой нет. Есть цель освоить бюджетные средства на уборку. Этому у нас за десятилетия научились хорошо. Просто надо было сейчас поменять получателя, вот и все, вся реформа. Еще раз говорю: при желании все наладить и настроить можно. А нам просто каждый раз выдают целый список причин, почему не получилось в этот раз. А люди молчат. В начале 2000-х провели, кстати, реформу и достаточно успешно: убрали ручной труд с тротуаров. Издавна тротуары убрали дворники лопатами, мы все просыпались в шесть утра от «шкрябания» лопат по асфальту. И вот уже лет двадцать



фото: Телеграм-канал вице-губернатора Е. Разумишкина

по тротуарам проходит техника, и Комитет по благоустройству и дорожному хозяйству, кстати говоря, худо-бедно все-таки это делает. Так вот, сейчас мы очень много слышим, что не хватает работников ручного труда. XXI век на дворе, мне кажется, стыдно говорить, что нам не хватает сколько-то десятков тысяч человек с лопатами. Наверное, как-то можно наладить это дело по-другому.

– **В общем, снег в Петербурге – вечная проблема. Не знаю, доживем ли мы до тех славных лет, когда он будет нам приносить только новогоднее настроение.**

– Я думаю, это не проблема, а очень хороший источник дохода для кого-то.

**Продать все, и будь что будет**

– **Перейдем к другим источникам дохода. В этом году мы с вами много говорили о собственности, о том, что многоквартир-**

**ным домам не отдают их земельные участки, о том, что органы власти, пользуясь полномочиями, отнимают общедомовое имущество. ГУЖА и ГУИОН продолжают «инвентаризацию» помещений, которая, как мы понимаем, порой заканчивается их изъятием и продажей.**

– Эта проблема, конечно, не только остается, но и приобретает какие-то поистине чудовищные черты. Вице-губернатор, который в этом разбирался и пытался вопрос решить, несколько лет назад сменил место работы [Николай Бондаренко. – Ред.], Комитет имущественных отношений остался без контроля, и все наши попытки каким-то образом воздействовать, в том числе через надзорные органы, через прокуратуру, например, пока ни к чему не приводят. Поскольку я являюсь членом межведомственной комиссии при КИО по возврату общедолевого имущества собственникам, я во всей красе на-

блюдаю картину, по сути, деградации работы этой комиссии. К сожалению, полномочий у нас в этом смысле не так много, хотя мы и боремся как можем. Напомню, что представителей общественности в комиссии всего три человека. Представители ГЖИ и Жилищного комитета, которые, собственно говоря, тоже должны быть на стороне собственников, посещают комиссию крайне нерегулярно, а остальная часть комиссии – это так или иначе представители имущественного блока правительства, соответственно, цель у них одна – пополнить бюджет. Я не всегда понимаю, осознают ли они ту чудовищную проблему, которую создают своими действиями... Есть молодежь, которая приходит и уходит, есть текучка кадров, но руки они поднимают и голос учитывается. Да, решение комиссии носит рекомендательный характер, однако же на основании протоколов заседаний комиссии создаются распоряжения и меняется правовой статус помещений. Нам очень сложно объяснить этим людям, что кладовая дому необходима хотя бы для того, чтобы хранить лопаты, метлы, ведра, и нельзя продать в доме все. Трудно порой объяснить, что если в части помещения имеется водомерный узел, то это общее имущество по умолчанию. Нет, у нас такое помещение часто оставляется в казне.

– **Таких чиновников надо отправлять на практику в ТСЖ и давать хотя бы неделю поуправлять домом без подсобных помещений. Где они будут брать воду для мытья полов? Откуда достанут швабру и ведро?**





– Причем не все же они живут в загородных коттеджах! Сам этот подход – продать каждый закуток – это ошибочный путь. Допустим, выделяют часть помещения, причем незаконно выделяют, переформируют помещение. Если площадь большая, где-то в углу стоит водомер, то они обязательно отрежут кусок с водомером и скажут: вот вам общее имущество три метра, а остальные, например, метров 50 попытаются кому-то продать. Когда я задаю вопрос: «Как вы себе представляете использование данного помещения без санузла, без окон, без отдельного входа?», они отвечают, что оставят его в казне. А через две недели это помещение появится на сайте Фонда имущества на продаже... На днях услышала такой ответ: «Могут жители второго этажа выкупить это помещение». Представляете? Отобрать общее имущество и продать одному из собственников! Хотя, кстати, мы знаем, что приобрести на торгах Фонда имущества какое-то помещение в жилом доме самим жителям нереально. Я уже не говорю о том, что выкупать общее имущество – это вообще за гранью. Но даже в ситуации, когда жители, чтобы оставить ту же кладовую в собственности и не дать возможности открыть в ней кальянную или шаверму, пытаются сами выкупить помещение с торгов, это не удается, потому что там почти всегда есть готовые покупатели, то есть каждое помещение зачастую имеет интересанта, и это порой видно даже невооруженным глазом.

– **Работа управленца в ЖКХ в последнее время напоминает постоянную**

**борьбу, борьбу с тем, что приходит извне, различные нападки государственных органов, а ты только и делаешь, что отстреливаешься...**

– И не всегда удачно, потому что административный ресурс у них в руках. И самое ужасное, что прокуратура, которая должна за этим всем надзирать, она относится к этому достаточно странно. Ведь и КИО пытается перед прокуратурой свои действия объяснять, трактуя по-своему решения Верховного суда, выворачивая их наизнанку, но прокуратура это устраивает. Удручает, что никто не хочет посмотреть далеко вперед: постепенно распродают имущество, распродают технические подвалы, распродают мансардные этажи. Я регулярно выезжаю с телепрограммами по таким адресам и вижу, во что превращаются жилые дома, когда где-нибудь на первом этаже или в подвале кто-то покупает

технический этаж или технический подвал, начинает его приспособлять, углублять и т. д. Мы теряем жилой фонд, проблема будет нарастать и дальше, и катастрофа приближается. Варварское приспособление под нужды бизнеса жилых домов недопустимо. Люди в жилом доме должны иметь возможность отдыха. Получается, что городская власть, которая должна защищать права горожан, действует вопреки правам граждан, и люди ничего сделать не могут. Да, мы кричим, стучим во все возможные двери, но пока ждем, наверное, какую-то катастрофу, чтобы задумались, что так делать нельзя.

#### Закон и лобби

– **Думаю, следующая тема в продолжение этой – провайдеры. Федеральная власть решила замахнуться на нашу собственность, якобы обеспечивая нам беспрепятственный**

**доступ к любому провайдеру. Мы же должны иметь весь рынок провайдеров у себя в квартире!**

– Я не очень понимаю, как это будет стыковаться с Гражданским кодексом. В то же время ситуация показывает, насколько лобби хорошее у провайдеров. Другой вопрос, что чисто технически во многих домах это нереализуемо. Комки, клубки проводов во всех домах и на крышах уже сейчас, если посмотреть, – это безобразие полнейшее. Да и право собственности никто не отменял, порядок использования общего имущества тоже никто не отменял. Поэтому, я думаю, что этот законопроект мертворожденный.

– **Ваши слова да богу в уши!**

– Мне так видится.

#### Мусорный налог

– **Предлагаю остановиться подробнее на теме отходов. Уже почти два года идет реформа, работает региональный оператор, делятся судебные процессы. При этом крайне мало договоров заключено по факту вывоза в связи с организацией раздельного накопления. Можно ли сделать какой-то промежуточный вывод?**

– Изначально было одно выигранное дело по «Пенатам», всех воодушевившее. Потом в какой-то момент вдруг третья инстанция развернулась на 180°, естественно, первая и вторая инстанции оказались в легком недоумении и снова приостановили рассмотрение большинства аналогичных дел. Понятно, что эти дела –





их там несколько сотен – все равно надо завершить, причем желательно в едином формате. Мое дело тоже в суде. Сейчас по нескольким знаковым делам поданы жалобы в Верховный суд, и мы знаем, что по одному делу Верховный суд остался на стороне собственников, решение устояло, еще по двум делам Верховный суд истребовал дела, и мы надеемся, что Верховный суд разберется и наконец-таки поставит в этом деле точку, хотя ничего нельзя исключать. В принципе, позиция Верховного суда уже была прописана, и не по одному делу. Было четко сказано, что в законе есть возможность выбора способа расчетов: по факту или по нормативу. Проблема в том, что НЭО активно пытается притянуть во взаимоотношения между НЭО и ТСЖ-ЖСК Правила № 354, которые регламентируют только отношения между собственниками и управляющей организацией. Но федеральный арбитражный суд вслед за НЭО перетянул эти Правила № 354 к отношениям между НЭО и ТСЖ-ЖСК, и вроде как получилось даже логично. В общем, посмотрим, что скажет Верховный суд. Исходя из позиции, что по факту можно рассчитываться, но только при раздельном накоплении (так в НЭО прочитали Правила № 354), НЭО все равно приходится такие договоры или дополнительные соглашения заключать. Да, их очень мало, думаю, что даже сотни ТСЖ нет – тех, кто перешел на раздельное накопление и расчеты по факту. Мне стало интересно, как это будет работать, и я свой дом решила тоже провести по этому пути, потому что сейчас минимум в два раза мы переплачиваем. У меня за сутки формируется один полный маленький бак, а мне пишут два. Так что я сейчас в стадии заключения допсоглашения к тому договору, который еще в суде. Кстати, интересно, что с течением времени все эти допсоглашения НЭО модифицирует. Первые дома, заключившие его, имели одну редакцию, сейчас уже иная. Например, в изначальном договоре не было ничего про КГО – крупногабаритные отходы. В предлагаемой мне редакции прописали, что крупногабаритные отходы будут вывозиться по заявке. Это, конечно, нормально, и так было всегда, но почему-то оказалось прописано, что по заявке привозят 14-кубовое пухто. То есть почему, понятно – у пе-



ревозчика есть только такие. А то, что в арку моего дома такое пухто не пройдет, это никого не волнует, так же как и то, что за 20 лет 44 квартиры моего дома всего дважды вывозили КГО – диван и холодильник, остальная старая мебель у моих жителей обычно переезжает на дачу, и никто ничего крупного не выбрасывает. Раньше в таких случаях к нам приезжала «Газель», теперь реформа «улучшила» и «оптимизировала» нашу жизнь, то есть когда в следующий раз один из жителей выбросит какой-то комод, нужно вызвать пухто и заплатить за 14 кубов! Удручает, что Смольный текущая ситуация с обращением с отходами устраивает, у всех все нормально, тем временем плата за мусор просто превратилась в налог.

Есть и еще одна сторона медали. Ее сложно не заметить, но власть не видит и не слышит, хотя я все время и везде стараюсь поднимать эту тему. Речь идет о том, что в историческом центре мусорные контейнеры большую часть суток стоят выкаченными из дворов на улицы. Наши старые перевозчики либо согласовывали с нами точный временной промежуток своего визита, и наш дворник выкатывал эти баки, либо перевозчик самостоятельно выкатывал контейнеры. Это было естественно, и ни у кого не вызывало сложностей. И если раньше контейнеры проводили минимальное время вне штатного места, то теперь региональный оператор уперся и отказывается выкатывать баки сам: он «не должен», ему «некогда», «это не заложено в тариф» и т. д. То есть услуга стала дороже, а ее объем меньше. И ладно, если бы дело

было только в деньгах, но вы посмотрите на наш центр, прогуляйтесь, к примеру, по улице Рубинштейна. Исторические улицы стали улицами переполненных и зловонных мусорных баков. Я считаю, это позор для культурной столицы. И ведь среди этих баков мы растим детей, и они будут думать, что это нормально. Какая тяга к прекрасному, какое воспитание?!

– **Не говоря уж о том, что это антисанитария. Самое обидное, что это вопрос организационный, а не финансовый. То есть нужна только управленческая воля, и порядок будет наведен достаточно быстро.**

– Абсолютно верно, затрат ноль на решение вопроса, но у нас вместо управленческой воли управленческий паралич.

### Разбираться не хотим

– **Еще одна тема, которая будоражит управляющие организации Петербурга в этом году, это компенсации льгот-**

**никам. Средства массовой информации с подачи органов власти переключают всю ответственность за невыплаченные копейки нашим незащищенным гражданам на управляющие организации, говорят, что они не выкладывают вовремя информацию, они должны это, они должны то, они этого не делают, и поэтому страдает наше население. На ваш взгляд, кто виноват?**

– На заседании общественного совета при ГЖИ пару недель назад обсуждали эту тему. Инспекторы нам сказали, что нами вовремя не выкладываются в ГИС ЖКХ квитанции, кто-то говорит о том, что формат начислений не тот... Предложили даже обратиться в Городской центр жилищных субсидий и как-то напрямую эти файлы передавать, чтобы только людям начислялись компенсации. Я позвонила в Центр субсидий, поговорила непосредственно с теми людь-





ми, которые этим занимаются, но когда я предложила посылать наши начисления, чтобы не было никаких нестыковок, сотрудник мне ответил: «Боже упаси! Если нам сейчас все начнут в частном порядке пересылать свои данные, вы представляете, что это будет?» Проблема в другом. Кому-то пришла чудная идея с января поменять формат файлов, которые используются в Городском центре. И этот кто-то не подумал о существовании биллинговых центров. Самые популярные у нас помимо ЕИРЦ – «Эллис», «С-300», есть и другие, причем очень активно сейчас на рынок заходят москвичи, предлагают свои программные продукты. Понятное дело, что у каждого программиста видение всего этого свое, все программы слегка отличаются, и формируемые файлы, наверное, тоже разные. Но вот вопрос: почему перед тем как решили это все дело перевернуть, не собрали хотя бы эти крупные биллинговые центры, их руководство или програм-

мистов и не решили вопрос интеграции данных? Управляющие организации здесь можно вообще оставить за кадром, сами производят начисления единицы, с ними можно было доработать отдельно потом. Так вот, организация, которая формирует квитанции для нашего ТСЖ, не получала с января никаких запросов ни от какого Центра субсидий. Да, они так сказали мне: «А по вашему дому у нас никто ничего не запрашивал, вашим домом не интересовался». И проблема не в ГИС, как бы на нее сейчас ни указывали. Они поменяли структуру, и то, что они выгружают из ГИСа, не ложится в их программу. По большому счету это еще один признак управленческого паралича. В масштабах города много льготников. Вот задумали вы что-то там вдруг видоизменить, так сначала сядьте, продумайте последствия, продумайте меры, как предупредить эти последствия, просчитайте возможные «косяки». Причем понятно, что когда меняли этот

формат, был договор, контракт государственный, какая-то IT-контора получила деньги по нему, и, наверное, немаленькие, стоят программные продукты, как правило, недешево. Поэтому еще раз говорю: должны быть фамилия, имя и отчество того человека, который это решение принял, не просчитав все последствия.

**– Часто органы власти пытаются свою работу свалить на нас. Напридумывают чего-то, а вы разгребайте. А они, знай, указания рассылай. То флаги повесь и фотографии пришли, то елку поставь.**

– Елка и флаги – ладно, ГУ ЖА еще любят присылать таблицы для заполнения отчетами о текущем ремонте, мытье фасадов и так далее. Понятно, что эти задачи им ставит Жилищный комитет. Но все это – имитация деятельности.

#### Бесполезные новшества

**– Приходит время говорить о планах на следующий год. Тема газа стала популярной, по районам управляющие организации собирала Жилищная инспекция, нам говорили провести собрания, внести изменения в уставы, в договоры управления. Что изменилось с газом?**

– Я до сих пор не могу понять, кто и в каком состоянии это все дело формулировал и потом принял.

**– Нет, понятно, почему газом занялись, трагедии с газом довольно часто стали происходить.**

– Только то, что они написали, никак не повлияет на уменьшение числа трагедий, это первое. А второе, то, что они

написали, опять же, не стыкуется с федеральным законодательством. Нужно общаться с людьми на земле, со специалистами, с теми, кто в этой сфере работает, кто знает все не теоретически, а практически, и уже потом прописывать в уставе обязанность заключения договора. А что остальные договоры управляющие организации не должны заключать? Вообще-то, Жилищный кодекс и так обязывает заключать все договоры, необходимые для содержания общего имущества и предоставления коммунальных услуг. К вопросу собраний: а если люди проголосуют против на общем собрании, мне вот интересно? Какая-то ерунда полнейшая.

Что касается монополии, в этой части расскажу свой опыт. Всю жизнь, как у всех, у меня был договор с Петербурггазом. Это старая организация, у нее порядка 98% рынка в городе, вроде как есть даже все схемы дымоходов, должны быть, по крайней мере. Так вот, эта уважаемая организация за спиной управляющей организации – нашего ТСЖ – по платному договору с собственником переделала общедомовую газовую сеть. Это как-то совсем за гранью. У нас с ними договор на обслуживание, а не на распоряжение нашим имуществом, они здесь не хозяйева, хозяйева тут мы. После этого я заключила договор с другой организацией, которая также имеет лицензию на производство таких работ. Хочу сказать, это другой уровень отношений, люди более вменяемые. И вот сейчас я, честно говоря, в легком замешательстве, и у меня нет понимания, насколько все обязаны заключать договоры именно с Петербурггазом. Компания большая, наверное, малоуправляемая, уровень сотрудников очень разный, и я не раз сталкивалась с ситуациями, когда приходящий линейный сотрудник вообще не понимает предел своих полномочий, а юридической базы у него нет вообще.

Что касается того, заключать или не заключать договоры. В том варианте, какие договоры заключаются сейчас Петербурггазом с однократным обследованием в год, то не думаю, что однократное обследование в год что-то принципиально изменит. Аварийная служба – да, она у всех по умолчанию есть, при запахе газа в любом случае они приезжают довольно быстро.



Фото: Петербурггаз



Вопрос в другом. В советское время, да и в постперестроечное у нас существовали городские программы по замене газового оборудования льготным категориям граждан. Поэтому что, если вы пройдете по квартирам, особенно по коммунальным, то увидите – там стоят плиты пятидесятих годов! Понятное дело, что можно менять прокладки, форсунки и что-то еще, но технологии шагнули далеко вперед. Современное газовое оборудование уже имеет встроенные в технику защитные механизмы – от утечек, соответственно, от взрывов и всего остального. То есть и газоанализатор не нужен, нужно просто старую технику, давным-давно себя изжившую, заменить. К сожалению, наши незащищенные граждане, конечно, не в состоянии по финансовым соображениям заменить себе технику, и многие, кстати говоря, старые люди уверены, что это должно делать государство. Они до сих пор в этом уверены, и зачастую, даже имея какие-то накопления, они не покупают себе эту технику. Я была как-то очень удивлена, но мне действительно сказали: «Здравствуйте, всю жизнь в советское время нам меняло государство газовые плиты, почему мы должны ее покупать?» Вот они и живут с этими сорокалетними плитами. Еще раз говорю: если техника сама по себе устарела, от того, что раз в год придут и замерят, есть там утечка или нет, ситуация сильно не изменится.

И второе насчет газ-контроля. Если бабушка просто в силу своих возрастных особенностей забыла про чайник, который залил огонь, огонь погас, а газ продолжает дальше выделяться, то, опять же, ежегодное разовое обследование никак от этой ситуации не спасет. А если была бы новая плита с газ-контролем, то такой чайник ничем бы не грозил, газ отключился бы автоматически. Я думаю, в этом направлении надо идти законодателям.

И еще момент – как они (газовщики) ходят по квартирам. Конечно, они в реальности проходят очень маленький процент жилья, и это тоже факт. Я сама лично в своем маленьком доме ходила четыре часа с Петербургазом, звонила в квартиры и своим присутствием удостоверяла, что это не мошенники. Плюс, я обычно вывешиваю объявления, чтобы люди заранее знали. И то мы не попали в 100% квартир.



Я очень часто слышу жалобы, что Петербургаз очень формально подходит к доступу в квартиры. Один раз позвонили, открыли-открыли, не открыли, значит, не открыли, зарплата

от этого не зависит. А платим мы по метражу, умноженному на тариф. А когда они в своем договоре прописывают обязанность ТСЖ обеспечить доступ в квартиры, у меня опять возни-



фото: minstroyrf.gov.ru

**Ирек Файзулин,**  
министр  
строительства  
и ЖКХ:

«Эффективность на спецсчетах не самая высокая. В рамках этой встречи прошу подумать, и, может быть, Всероссийская ассоциация развития местного самоуправления тоже объединит предложения муниципальных образований в части ликвидации этих спецсчетов. Не все, конечно, регионы готовы это предложение поддержать, но общая касса позволяет создать более эффективный механизм и повысить финансовую устойчивость региональных операторов», – сказал министр в ходе «Прямого разговора» при участии глав муниципальных образований. По словам министра, инициатива могла бы помочь уйти от злоупотреблений и некачественной работы ТСЖ.

Источник: ТАСС

кает вопрос: юристы, которые составляют эти договоры, они вообще с законодательством знакомы? Как может председатель ТСЖ обеспечить доступ в чужую квартиру?

– **Некоторые трактуют это так, что ТСЖ должно открыть дверь в подъезд и предоставить доступ до двери в квартиру.**

– К сожалению, газовщики трактуют не так. Так что немножко не по тому пути идем. Репрессии и имитация деятельности не приведут к большей безопасности в любом случае. А что касается общих собраний, так и сам Минстрой подтвердил, что обязанности нет. Забавно, конечно.

### Уничтожить лучшее

– **К слову, о Минстрое. Ирек Файзулин, министр строительства и ЖКХ, недавно заявил, что, может быть, стоит отметить специальные счета на капитальный ремонт, потому что много злоупотреблений. Я, конечно, не знаю, читает ли министр новости, но мне кажется, что среди Фондов капитальных ремонтов значительно больше злоупотреблений, а вот про злоупотребления спецсчетов новостей как-то не вижу и не слышу.**

– Сама по себе задумка кассы взаимопомощи хороша, а вот исполнение, конечно, мы прекрасно видим. Логичнее было бы все-таки разработать механизм выдачи кредитов хотя бы организованным собственникам, потому что одно дело – жить сегодня в отремонтированном доме и постепенно выплачивать деньги в течение, допустим, пяти лет под государственные гарантии. И совсем другая история, когда люди живут в разрушенном жилье и платят немаленькие суммы с обещаниями ремонта в каком-то году, причем у нас сейчас уже накопилась масса домов, которые должны были получить ремонт в 2018-2020 гг., то есть они уже их откладывают на 4, 5, 6 лет, и в ближайшее время им никто ничего предложить не сможет – такой масштаб недоремонта.

Многие председатели, которые имеют спецсчета, знают, сколько им считал ФКР на, допустим, ремонт фасада и за сколько они его сделали. За меньшие деньги сами собственники при лучшем контроле, при более грамотном





выборе материалов и подрядчика делают более качественные ремонтные работы, нежели делает фонд, потому что там, естественно, определенный процент сразу уходит совсем не на дом.

Вроде как всеми доказано, что ТСЖ – это наиболее прогрессивная форма управления, что условия проживания, качество и комфорт в домах ТСЖ гораздо выше, это уже никто не отрицает. Да, есть единичные случаи злоупотребления, но при существующем механизме работы со специальными счетами злоупотребления возникнуть и не могут без связи с работниками банка, я так думаю. К сожалению, я спецсчета не имею – по понятным причинам. У нас все сделано для того, чтобы маленькие дома оставались в «котле». Но, насколько я себе представляю механизм использования спецсчета, один председатель ТСЖ без сговора с кем-то деньги украсть не может. Возможно, где-то в регионах что-то и было, но не надо единичные случаи тиражировать на всех остальных и ухудшать положение добросовестных ТСЖ.

**– Будем надеяться, что журналисты не совсем верно поняли, что имел в виду министр.**

– Я думаю, что надо обращаться к депутатам Государственной Думы, чтобы они все-таки донесли до министра позицию, и будем, наверное, писать письма непосредственно в Минстрой. Сомневаюсь, что наши письма дойдут до министра, но надо пытаться.

#### Коммунальное рабство

**– В развитие темы ТСЖ и способов управления. В Петербурге, да и вообще в целом по стране сейчас возникла такая тенденция, что люди не могут реализовать выбранный ими способ управления. Управляющая компания, которая действительно бывает недобросовестная, показала себя в негативном ключе, собственники решили собрать собрание, создать ТСЖ, самим наконец управлять, делать то, что им надо. Когда они приносят свой протокол в Жилищную инспекцию, просят внести изменения в реестр лицензий, наступает разочарование: Жилищная инспекция им говорит: «А мы не можем, у нас за-**

**прет судебных приставов на исключение дома из реестра».**

– Проблема появилась, мне кажется, несколько лет назад, до этого были единичные случаи. Опять же, поскольку я часто выезжаю на телевизионные съемки, то очень часто вижу эти дома – Красносельский, Кировский районы – дома просто сотнями оказываются в коммунальном рабстве. Если управляющая компания доходит до банкротного состояния, это говорит о том, что управленцы там были малоэффективны. Да, я понимаю, что масса людей не платит по квитанциям, и возникает замкнутый круг. Правда, очень многие люди говорят, что за такое качество услуг платить не будут. И поскольку управляющая компания не добывает средств, ей, естественно, проводить работы не на что – круг замкнулся. Но вопрос здесь в другом.

Во-первых, надо читать конкретные постановления судебных приставов, потому что если речь идет о смене управляющей компании – это одна история, а в случае, если дом был под управляющей компанией, а собрал общее собрание и решил сменить способ управления, то тут идет речь уже о другом способе управления, и получается, что постановление, запрещающее смену управляющей компании, в случае с созданием ТСЖ работать не должно. Вопрос, как трактует тексты приставов Жилищная инспекция, безусловно, есть. Но этот механизм, я думаю, был придуман не просто так.

Этот механизм был придуман именно для того, чтобы правдами и неправдами «закабалить» жителей. Сама по себе идея, посыл приставов такой: у них в исполнении исполнительное производство по долгам управляющей компании (причем долги – за предыдущие периоды). А поскольку единственным источником дохода управляющей компании являются деньги жителей за будущие периоды (отметим это), то пока жители не выплатят за будущие периоды и не погасят этими деньгами долг управляющей компании за предыдущий период, то якобы эти жители обречены сидеть под этой управляющей компанией. Главное, что весь этот будущий период компания ничего делать не будет. То есть люди платят за услуги, которые не будут предоставляться, и деньги, которые должны идти на конкретные услуги, уйдут совсем за другое. А деньги за предыдущие периоды управляющая компания уже благополучно получила и неизвестно куда дела. Я допускаю, что процентов 20, 30, а где-то, может быть, и 40 неплатежей есть, но у нас сейчас большой процент домов на прямых договорах с поставщиками услуг, соответственно, отопление, вода и электроснабжение могут здесь уже не участвовать, а значит, долги управляющей компании могут быть исключительно перед самой собой либо перед подрядчиками по содержанию общего имущества и текущему ремонту. Везде, конечно, ситуации разные, понятно. Но если есть

дебиторская задолженность, то никто не мешает управляющей организации выйти в суд, в приказном порядке взыскивать эти деньги с должников и погашать долги УК.

Использовать средства будущих периодов для погашения долгов за предыдущие периоды – это, мне кажется, вообще за гранью. Мне, конечно, очень интересно посмотреть на человека, кто придумал эту схему. Но то, что эта схема придумана не просто так, она централизованная – это факт. В качестве подтверждения – масштаб. Это делается в разных районах, по отношению к разным управляющим компаниям. Причем у нас есть жилкомсервисы с госучастием, которые уже лет десять как банкроты, а власть, которая является их соучредителем, ничего не предпринимает. Нашли способ, как ничего не менять и продолжать получать деньги. Самое ужасное, что жители, которые попали в эту кабалу, должны по закону продолжать платить деньги, а деньги не будут идти на их дома. Будут оставаться затопленными подвалы, текущими крыши. Дома будут разрушаться дальше – вот в чем главная проблема, хотя никто сейчас об этом не говорит.

Я считаю, Жилищная инспекция должна иметь настрой и желание встать все-таки на сторону собственников, и, более того, Жилищная инспекция обязана это сделать, потому что собственник вправе выбирать способ управления своим имуществом и организацию, которая будет управлять либо обслуживать его дом. По логике здесь Жилищная инспекция должна бежать впереди всех и защищать права собственников.

К счастью, депутат Государственной Думы Михаил Романов после многочисленных обращений граждан написал заявление генеральному прокурору по поводу этой истории. Наверняка генеральному прокурору об этом уже писали, но, я думаю, что обращение депутата Государственной Думы будет иметь больший вес, и будем очень надеяться, что все-таки это безобразие прекратится.

**– Будем надеяться, что это безобразие прекратится – в общем-то, так хочется сказать по каждой теме, которую мы сегодня обсуждали. Будем сохранять оптимизм.**

– И идти в сторону света в конце туннеля.





## В Невской Ратуше наградили лучшие энергоэффективные проекты

На заседании городского штаба по энергосбережению в Невской Ратуше 22 ноября подвели итоги ежегодного конкурса реализованных проектов в области энергосбережения и повышения энергоэффективности. Дипломы и награды победителям вручил председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга Станислав Протасов.

*Конкурс проводится Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению и СПбГБУ «Центр энергосбережения» с 2014 года.*

– С каждым годом у нас растет количество заявок, поступающих на конкурс, – говорит директор СПбГБУ «Центр энергосбережения» **Иван Трегубов**. – В этом году их было более 50. Хочу отдельно отметить существенный рост числа бюджетных учреждений Санкт-Петербурга, участвующих в конкурсе. Это говорит об эффективности конкурса как инструмента реализации государственной политики в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

– Санкт-Петербург является лидером в области энергосбережения. Мы успешно реализуем масштабные программы модернизации систем теплоснабжения и наружного освещения, внедряем энергосберегающие практики практически во всех сферах жизнедеятельности. Город продолжит развивать свой потенциал, потому что знаем, куда двигаться и что для этого нужно сде-

лать, – подчеркнул **Станислав Протасов**, открывая церемонию награждения.

В состав конкурсной комиссии под председательством вице-губернатора Санкт-Петербурга **Сергея Дрегваля** вошли представители исполнительных органов государственной власти, эксперты Российской ассоциации центров энергосбережения (РАЦЭС), Союза строительных организаций и объединений, преподаватели Санкт-Петербургского политехнического университета Петра Великого и эксперты других организаций, компетентных в области энергосбережения и повышения энергоэффективности.

Победители конкурса определялись в пяти номинациях.

В номинации «**Лучший проект по повышению энергоэффективности на предприятии коммунальной инфраструктуры**» было два ярких представителя энергетического комплекса города: ГУП «ТЭК СПб» и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». С небольшим перевесом победил проект «Строительство и реконструкция тепловой сети для переключения абонентов котельной "1-я Кировская" на Автобусную ТЭЦ-

15», выполненный ГУП «ТЭК СПб». Работы повысили комфорт и бесперебойность теплоснабжения в домах 50 000 жителей. Чтобы обеспечить их экологичным теплом, ТЭК менее чем за год построил новую тепломagистраль на Трамвайном проспекте длиной 572 метра и диаметром 400-1000 мм. Старая газовая котельная с площадкой для хранения резервного топлива – мазута – была закрыта, что отвечает проекту «Чистый город», так как повлечет за собой улучшение экологической обстановки в районе.

ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» за проект реконструкции Приморской повысительной насосной станции получил специальный диплом жюри «**За комплексный подход к модернизации объектов коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга**». При реконструкции Приморской ПНС было использовано энергоэффективное оборудование отечественного производства:

- электродвигатели производства с высоким КПД;
- энергосберегающие светодиодные лампы и светильники;
- датчики контроля режима работы освещения;

• устройства компенсации реактивной мощности.

Снижение затрат на электроэнергию Приморской ПНС в результате выполненных энергоэффективных мероприятий составила не менее 39%, что позволяет экономить не менее 1163 тысяч кВт\*час в год.

В номинации «**Лучший проект по повышению энергоэффективности при строительстве и реконструкции зданий, сооружений, объектов инфраструктуры и общественных пространств**» победило СПбГБУ «Ленсвет» с проектом «Реконструкция освещения ансамбля Петровской набережной». Реконструкция с использованием светодиодных источников света была выполнена с учетом комплексного подхода к созданию новых общественных мест притяжения, где наряду с устройством современного освещения предусматривается благоустройство территории. Именно таким образом формируется комфортная городская среда.

Специальный диплом жюри «**За активное внедрение энергосберегающих технологий в жилищном строительстве**» вручен Группе RBI за строительство квартала



## Санкт-Петербург – лидер по энергоэффективности МКД

Министерство экономического развития РФ определило самые энергоэффективные регионы страны. По итогам проведенного в 2022 году исследования Петербург признан лидером по энергоэффективности многоквартирных домов.

Ultra City в Приморском районе. В проекте реализован комплекс современных решений, повышающих энергоэффективность и «экологичность» зданий.

В номинации «**Лучший проект по повышению энергоэффективности в жилом фонде**» победило ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района», которое выполнило в многоквартирных домах комплекс мероприятий с целью обеспечения рационального использования энергетических ресурсов.

В результате реализации проекта:

- улучшились технические характеристики МКД;
- значительно снизился расход на оплату услуг ЖКХ у жильцов;
- проживание стало комфортнее;
- повысилась стоимость жилых помещений на вторичном рынке недвижимости.

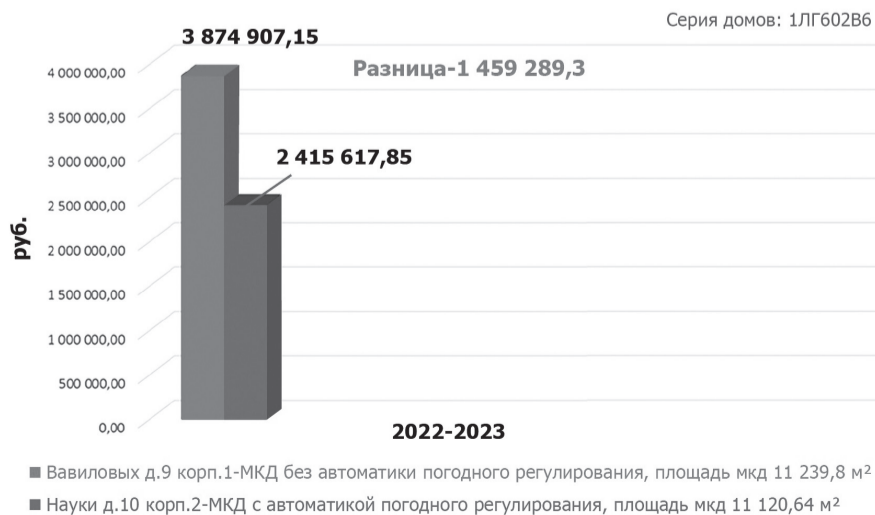
Модернизации котельной и системы отопления с прокладкой наружных сетей газоснабжения принесла победу СПбГБУ «Централизованная библиотечная система Приморского района Санкт-Петербурга» в номинации «**Лучший проект по повышению энергоэффективности на**

**объектах бюджетной сферы**».

В номинации «**Лучший проект по популяризации энергосберегающего образа жизни**» победил просветительский проект детского сада № 31 Красногвардейского района Санкт-Петербурга. Методисты и воспитатели учреждения разработали для детей настольную игру «12 хитрых дел», где в четырех полноценных макетах комнат умного дома «спрятаны» советы по энергосбережению в быту.

Специальный диплом «За творческий подход к популяризации энергосберегающего образа жизни» был вручен коллективу детского сада № 44 компенсирующего вида Колпинского района Санкт-Петербурга, представившему на конкурс поляризационный проект «ЭнергоКЭШ».

Всего на конкурс поступило более 50 заявок. Среди участников были ведущие предприятия энергетического комплекса Санкт-Петербурга: СПб ГКУ «Управление заказчика», ГУП «Петербургский метрополитен», строительная компания Группа «Эталон», ООО «Современные Энергосберегающие Технологии», АО «Петербургская сбытовая компания» и многие другие.



Расходы на отопление в обычном доме и доме ООО «Жилкомсервис № 2 Калининского района», где установлена система погодного регулирования

При проведении оценки учитывались такие критерии, как энергоэффективный капремонт, оснащение домов автоматизированными индивидуальными тепловыми пунктами, приборами учета, доля перекрестного субсидирования. К наиболее успешным практикам в 2022 году Минэкономразвития также отнесло систему рейтинговой оценки муниципальных районов в Северной столице.

– Наш президент поставил перед регионами задачи в области энергосбережения и повышения энергоэффективности для снижения нагрузки на окружающую среду, – отметил губернатор **Александр Беглов**. – Исполняя поручения главы государства, мы внедряем энергосберегающие практики в промышленности, на транспорте, в жилищно-коммунальном хозяйстве, при освещении улиц. Петербург реализует масштабные программы модернизации систем теплоснабжения и наружного освещения с использованием современных технологий. Сегодня уровень оснащения многоквартирных домов общедомовыми приборами учета тепловой энергии составляет у нас 96% – это один из самых высоких показателей в стране.

Глава города заявил, что работы по повышению энергоэффективности ведутся одновременно с капитальным ремонтом домов. Здания оснащают автоматизированными индивидуальными тепловыми пунктами. Также проводится модернизация центральных тепловых пунктов. Энергоэффективный капремонт и установка оборудования, которое автоматически регулирует теплотребление и температуру горячего водоснабжения, позволяет экономить от 25% до 40% тепла. Потребление горячей воды снижается более чем на 10%.

– Минимизируя потребление энергоресурсов, мы также сдерживаем рост тарифов,

обеспечиваем максимально высокий уровень комфорта и качества жизни петербуржцев, – подчеркнул губернатор.

Северная столица – в числе лидеров по количеству заключенных энергосервисных контрактов: их уже 559 с общим объемом привлеченных инвестиций порядка 2 млрд рублей. Современные светодиодные системы освещения установлены более чем на 500 объектах бюджетной сферы города. В 100 зданиях школ и детских садов модернизированы системы отопления.

Также Петербург ведет планомерную масштабную кампанию по замене натриевых уличных светильников на светодиодные. За четыре года их доля среди всех светильников городского наружного освещения выросла с 17 до 45%. Такие источники света потребляют гораздо меньше энергии. При реконструкции наружного освещения применяются светодиодные светильники отечественного производства. Проведенная в 2022 году замена натриевых светильников на светодиодные обеспечит экономию расходов по оплате электроэнергии в 2023 году на сумму 96,8 млн рублей.

При реконструкции освещения в кварталах с применением светодиодных светильников, как правило, увеличивается количество фонарей в 2-2,5 раза, при этом общая потребляемая мощность остается в прежних значениях. Социально значимые территории становятся более светлыми, повышается комфорт и безопасность жителей.

В 2023 году работы по наружному освещению будут выполнены на более чем 50 объектах, в том числе в 6 кварталах, на 21 улице и магистрали, в 5 садах и парках. Также до конца 2023 года запланировано оснастить наружным освещением 186 детских и спортивных площадок.

Источник: gov.spb.ru

Екатерина Макеева

## Норматив или факт – будет решать Смольный

Спорам, как правильно рассчитываться за услугу по обращению с ТКО, скоро придет конец. Регионы получили полномочия самостоятельно определять метод расчетов.

Во исполнение Федерального закона № 476-ФЗ от 4 августа 2023 года в петербургское Заксобрание внесен законопроект, наделяющий правом определять метод расчетов городское правительство.

«Указанные способ и порядок могут предусматривать расчет объема или массы твердых коммунальных отходов исходя из объема или массы твердых коммунальных отходов, определенных с использованием нормативов накопления твердых коммунальных отходов, или путем определения фактического объема или массы накопленных твердых коммунальных отходов», – говорится в пояснительной записке, подписанной депутатами **Алексеем Макаровым** и **Денисом Четырбоком**.



ЗАКОНОДАТЕЛЬНОЕ СОБРАНИЕ  
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА



фото: duma.gov.ru

## Провайдеры подождут

Совет Государственной Думы 11 декабря не включил в повестку дня пленарного заседания 12 декабря планировавшееся ранее второе чтение законопроекта об упрощенном доступе провайдеров в многоквартирные дома.

Рассмотрение документа перенесут на весеннюю сессию, сообщают «Ведомости» со ссылкой на замруководителя фракции «Справедливая Россия – За правду» **Валерия Гартунга** и главу думского Комитета по ЖКХ, единоросса **Сергея Пахомова**.

Законопроект был внесен в Госдуму в 2022 году и в начале декабря 2023 года был утвержден Комитетом по информационной политике для рассмотрения во втором и третьем чтениях Госдумы.

По словам Гартунга, к обсуждаемой версии законопроекта имелись замечания у Комитета по ЖКХ, у Комиссии по обеспечению жилищных прав граждан (ее возглавляет **Галина Хованская** из «Справедливой России – За правду»), также были вопросы и в заключении правительства. Основные замечания касались того, что **законопроект предлагает разрешить операторам связи оказывать услуги в том или ином доме всего лишь на основании контракта с одним из его жителей, даже если он не является фактическим собственником квартиры**.

Сейчас, подчеркивает Гартунг, [для установки оборудования связи] законодательство обязывает провести собрание собственников в доме и заручиться поддержкой большинства собственников. Условия же, на которых оператор получает право работать в доме,

определяют сами жильцы – либо этот доступ осуществляется за плату, либо на бесплатной основе. Таким образом, обсуждаемые положения противоречат как Жилищному кодексу, так и Гражданскому кодексу, резюмировал Гартунг.

– Это, собственно, спор, который шел у нас с самого начала, он концептуальный, «сущностный» – необходимо ли общее собрание собственников для решения вопроса для доступа оператора в дома, и идея самого законопроекта в том и заключается, и это принципиальная позиция, что общее собрание собственников на этот процесс не влияет, – отмечал на заседании Комитета по информационной политике его глава единоросс **Александр Хинштейн**, продвигающий принятие законопроекта.

Идеологи беспрепятственного доступа провайдеров в МКД ссылаются на сложность проведения общих собраний (Далее! А по другим вопросам, очевидно, собрания проводить легко. – *Ред.*) и произвол управляющих компаний, которые монополизировали право предоставлять доступ провайдерам или ограничивать его, а также устанавливать плату, в результате УК могут устанавливать «неадекватно высокие тарифы на доступ оператора в дом или вовсе не допускать их».

По словам президента Ассоциации компаний связи **Алексея Стурова**, проблема касается не менее 95% жилого

фонда. Например, в одном из районов Москвы УК недавно закрыли доступ в дома, установив ежемесячную плату за это в размере 3 000 руб. с одного оператора «за пользование общим имуществом», что по факту является «побором» (Серьезно? За дом в Подмосковье на несколько тысяч квартир 3 000 руб. – непосильный побор!? – *Ред.*). Такие действия вызывают недовольство жильцов, потому что операторы вынуждены реагировать и отвечать на действия УК повышением цен для абонентов, говорит он. Никто не задается вопросом, почему с «Мосэнергосбыта» не взимается плата за размещение электрических счетчиков в домах, добавляет эксперт.

Решить вопрос с доступом оператора в дом можно было бы путем строительства слаботочного стояка и выделением места под сооружения связи, считает Стуров. Такое решение было реализовано в 9 домах в экспериментальном районе Марьино, и оно было признано успешным, приводит пример эксперт. Бесконечное количество операторов в дом зайти все равно не сможет просто потому, что в доме ограниченное количество квартир, и ради одного абонента оператору невыгодно заходить, заключил он.

– Обсуждение продолжится, – пообещал Сергей Пахомов.

**Екатерина Макеева**  
по материалам  
«Ведомостей»

## Спросите у юриста

### ВОПРОС

Гражданин, зарегистрированный в качестве самозанятого, выполняет для юридического лица сварочные работы. Какие риски несет юридическое лицо? Какие налоги должно платить юридическое лицо за самозанятого? Должен ли самозанятый давать акт выполненных работ?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ, аудитор, член РСА Кирилл Завьялов. Ответ прошел контроль качества.

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции. Организация вправе заключить договор на выполнение сварочных работ с самозанятым. Удерживать НДФЛ с вознаграждения и облагать его страховыми взносами организации не требуется. Помимо наличия чека для признания расхода, заказчику с самозанятым целесообразно подписать акт выполненных работ. Возможные риски для заказчика описаны ниже.

#### Обоснование позиции

Когда говорят о самозанятых, то на практике чаще всего подразумевают тех физических лиц, которые являются плательщиками налога на профессиональный доход (далее – НПД). Ими могут быть физические лица (в том числе ИП), перешедшие на данный спецрежим в порядке, установленном законодательством (ч. 1 ст. 4 Федерального закона от 27.11.2018 № 422-ФЗ (далее – Закон № 422-ФЗ)). Применять НПД могут граждане РФ и граждане стран – членов ЕАЭС (ч. 2, 3 ст. 5 Закона № 422-ФЗ).

Убедиться в наличии у физического лица статуса «самозанятого» можно на сайте ФНС России по адресу <https://npd.nalog.ru/check-status>. Для поиска нужно заполнить два поля – ИНН физического лица и дату, на которую определяется статус.

Закрытого списка видов деятельности для самозанятого не установлено.



Фото: Шедерум

нятых лиц или лица, бывшие их работодателями менее двух лет назад.

При этом запрета на выполнение сварочных работ Закон № 422-ФЗ не устанавливает.

Соответственно, организация вправе заключить договор подряда с самозанятым при условии, что самозанятый не является работником или бывшим работником менее двух лет назад.

Условия, порядок заключения, существенные условия и форма договора с самозанятым лицом должны соответствовать требованиям, установленным гражданским законодательством для договора определенного вида. Каких-либо изъятий или особенностей в связи с тем, что стороной договора является лицо, применяющее НПД, гражданским законодательством не предусмотрено, а Закон № 422-ФЗ не регулирует гражданско-правовые отношения.

Указание на то, что сторона договора является самозанятым лицом и уплачивает НПД, в договоре возможно, но не обязательно.

Заключая договоры подряда, оказания услуг с самозанятыми лицами, нужно учитывать, что, если такие договоры будут содержать признаки трудовых, возможна переквалификация отношений по гражданско-правовому договору в трудовые отношения. Соответственно, в таком случае к отношениям сторон будет применяться трудовое законодательство и соответствующие нормы налогового законодательства. Так, в информации ФНС России от 26.11.2019 (далее – информация) подчеркивается, что выявление признаков трудовых отношений является основанием для проверки и привлечения работодателя к

Заключая договоры подряда, оказания услуг с самозанятыми лицами, нужно учитывать, что, если такие договоры будут содержать признаки трудовых, возможна переквалификация отношений по гражданско-правовому договору в трудовые отношения.

Однако существуют определенные ограничения, перечисленные в ч. 2 ст. 4, ч. 2 ст. 6 Закона № 422-ФЗ.

В частности, самозанятые лица не вправе применять специальный налоговый режим при получении дохода по:

- договорам поручения, комиссии, агентирования (за исключением доставки товаров с приемом платежей в интересах третьих лиц при условии применения зарегистрированной продавцом товаров контрольно-кассовой техники);
- договорам, по которым перепродаются товары, имущественные права (за исключением продажи имущества, использовавшегося для личных, домашних и (или) иных подобных нужд).

Кроме того, объектами налогообложения НПД не являются

доходы, полученные, например, от:

- продажи недвижимого имущества, транспортных средств;
- передачи имущественных прав на недвижимое имущество (за исключением аренды (найма) жилых помещений);
- оказания (выполнения) услуг (работ) по гражданско-правовым договорам, если заказчиками услуг (работ) выступают работодатели самозанятых.

Убедиться в наличии у физического лица статуса «самозанятого» можно на сайте Федеральной налоговой службы.



## «КОНСЕРЖЪ»

Учредитель и издатель  
ООО «Издательский дом  
«Консержъ»

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

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

Генеральный директор  
издательства,  
главный редактор газеты  
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор  
Розанова Татьяна Анатольевна

Подписной индекс  
в Санкт-Петербурге: 11003

Подписка через редакцию:  
(812) 907-18-60,  
e-mail:  
konserg-media@yandex.ru

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

Подписка на сайте www.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

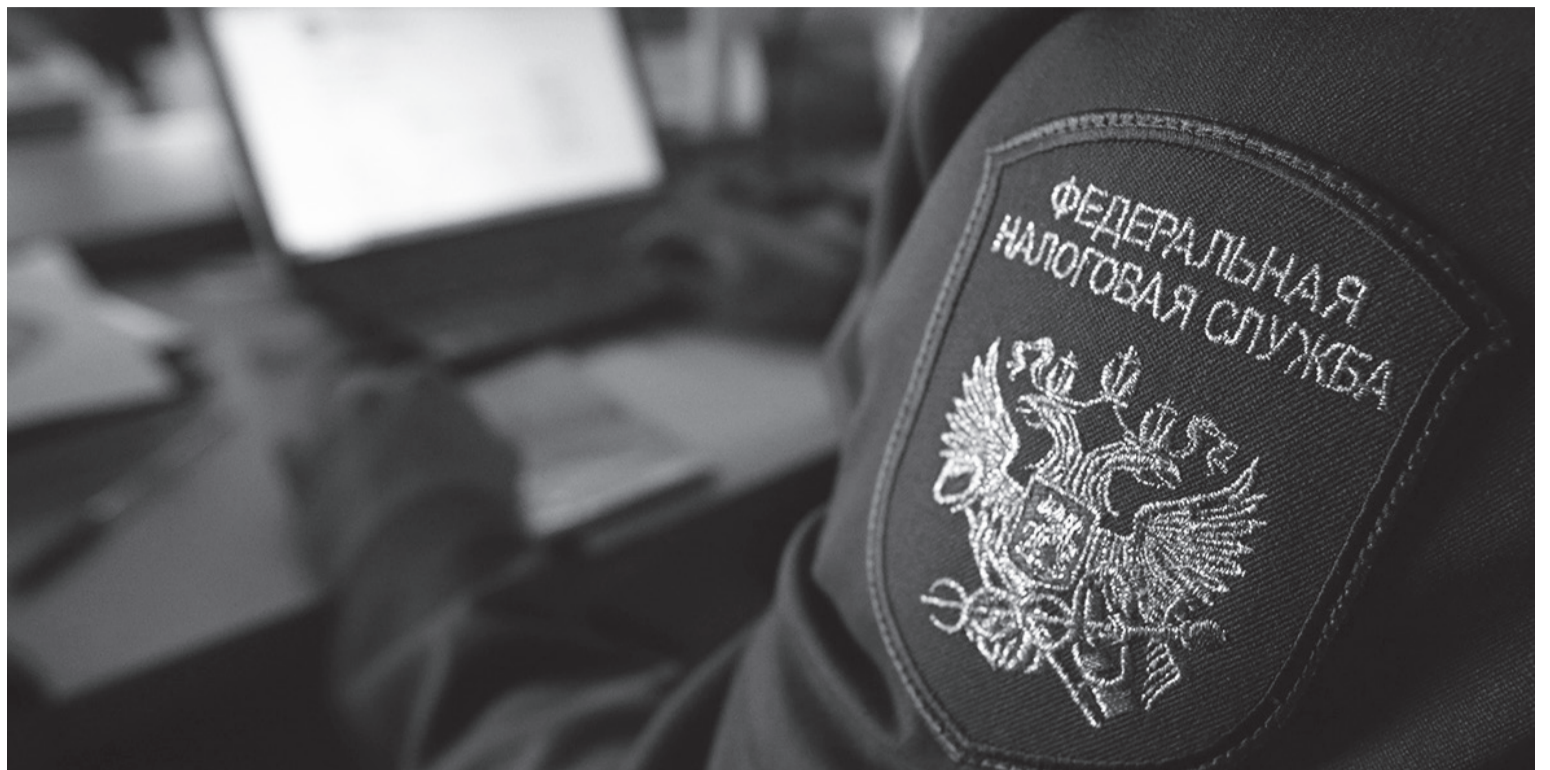
Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 116.

Выходит один раз в месяц.  
Подписано в печать  
по графику и фактически  
13.12.2023 в 18 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной  
продукции 12+



ответственности за нарушение трудового и налогового законодательства. В частности, выплаченные самозанятым доходы, фактически получаемые в рамках трудовых отношений, подлежат обложению НДФЛ и страховыми взносами.

Из данной информации также следует, что заказчику работ в случае переквалификации отношений между сторонами договора могут быть доначислены НДФЛ и страховые взносы, а также применена налоговая ответственность в виде пеней и штрафов. Избежать ее можно, представив соответствующие налоговые декларации (расчеты) (п. 1 ст. 119, п. 1 ст. 122, п. 1 ст. 123, п. 1.2 ст. 126 НК РФ).

**В судебной практике к основным признакам, позволяющим разграничить трудовой договор от договора гражданско-правового характера, можно отнести, в частности:**

- организационный признак (интегрированность работника в организационную структуру работодателя, подчинение работника внутреннему трудовому распорядку; его составным элементом является выполнение в процессе труда распоряжений работодателя, за ненадлежащее выполнение которых работник может нести дисциплинарную ответственность);

- выполнение работ определенного рода, а не разового задания;

- осуществление периодических выплат работнику, которые являются для него единственным и (или) основным источником доходов;

- создание работодателем условий для осуществления работником деятельности (в том числе обеспечение необходимыми материалами и рабочим местом) (смотрите подробнее в материале: Энциклопедия решений. Отличие трудового договора от договора подряда и иных гражданско-правовых договоров).

**Заказчику работ в случае переквалификации отношений между сторонами договора могут быть доначислены НДФЛ и страховые взносы, а также применена налоговая ответственность в виде пеней и штрафов.**

– На основании чч. 8, 9 ст. 2 Закона № 422-ФЗ физические лица, применяющие специальный налоговый режим, освобождаются от налогообложения НДФЛ в отношении доходов, являющихся объектом налогообложения НПД, а также не признаются налогоплательщиками НДС.

Таким образом, организация, выплачивающая вознаграждение самозанятому, налоговым агентом по НДФЛ не признается (смотрите письмо ФНС России от 12.08.2021 № КВ-4-20/11364@). Соответственно, самозанятый гражданин НДС заказчику работ не предъявляет.

Что касается страховых взносов, то объекта обложения страховыми взносами не возникает, если гражданско-правовой договор заключен с лицами, которые сами являются плательщиками страховых взносов, не производящими выплаты физическим лицам (подп. 1 п. 1 ст. 420 НК РФ), то есть с самозанятыми лицами. При этом необходимо наличие чека, сформированного в порядке, предусмотренном ст. 14 Закона № 422-ФЗ (ч. 1 ст. 15 Закона № 422-ФЗ, письмо Минфина России от 11.03.2019 № 03-11-11/15357).

В части необходимости наличия акта выполненных работ сообщаем.

Юридические лица, являющиеся плательщиками налога на при-

быль организаций, при определении налоговой базы не вправе учитывать расходы, связанные с приобретением услуг у физических лиц, являющихся плательщиками НПД, при отсутствии чека, сформированного исполнителем в порядке, предусмотренном ст. 14 Федерального закона № 422-ФЗ (ч. 8 ст. 15 данного Закона).

В свою очередь, в информации ФНС России от 26.08.2021 «Обязательно ли компании подписывать акт о выполнении работ с самозанятым» указывается, что для налогового учета расходов покупателя акт о выполнении работ (оказании услуг) необходим. Он является документом, подтверждающим факт их исполнения, а также отражает период или дату их оказания.

Учитывая данную позицию налоговиков, считаем оформление акта выполненных работ в данном случае целесообразным. Это поможет минимизировать риск непринятия расхода в целях налогообложения прибыли.

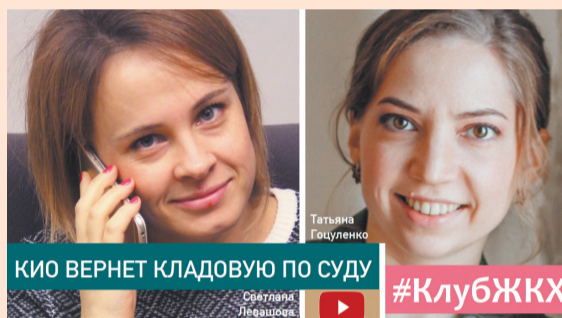
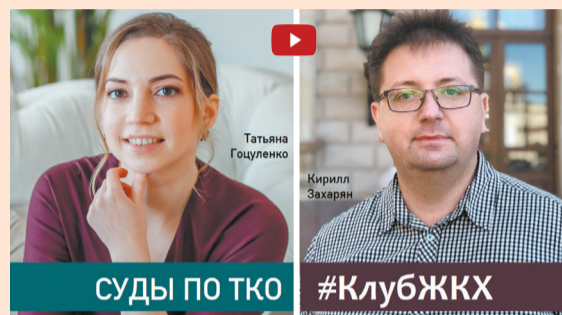
*Материал подготовлен на основе индивидуальной письменной консультации, оказанной в рамках услуги Правовой консалтинг.*

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

# Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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



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

## ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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



# 2024

ГОД  
ВМЕСТЕ  
С ГАЗЕТОЙ



Проверьте,  
пожалуйста, что  
не забыли оплатить  
подписку!

Если счет не дошел,  
напишите нам  
на почту: [konserg-  
media@yandex.ru](mailto:konserg-media@yandex.ru).

22 даты выхода газеты

11 выходные и праздничные дни

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

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

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

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

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

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