



ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

### Уважаемые подписчики!

Газету доставляет вам Почта России, редакция не может проконтролировать доставку, поэтому если вы не получили хотя бы один номер газеты – звоните нам по тел. (812) 907-18-60, будем воздействовать на Почту вместе.



### В ЭТОМ НОМЕРЕ



Чиновники Смольного в один голос уверяют, что ошибки прошлого года учли и теперь город полностью готов к зиме.



На всероссийском форуме «Капитальный ремонт МКД: поддержка собственников жилья» рассказали о лифтах в рассрочку.



Рассказываем о резонансном судебном споре о методике начисления платы за отопление в домах «на сцепке».

### ПОДПИСКА

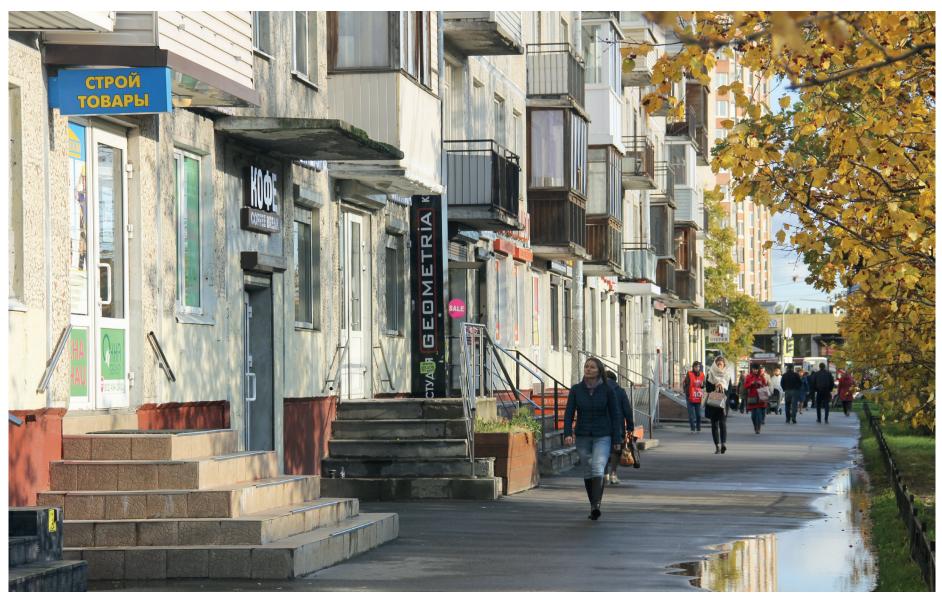
на газету «Консьержъ» (812) 907-18-60

Редакция обращает внимание, что подписка физических лиц осуществляется через ЗАО «Прессинформ» (812) 337-16-26





### Тенденции



Вера Ворошилова

### Все в одной тарелке

На публичных слушаниях по проблемам предпринимательства в Петербурге обсуждали, как ни странно, несовершенство законодательства и законотворчества применительно к жилым домам. «Консьержъ» узнал, что не устраивает бизнес-сообщество.

### Где выпить?

Владельцы заведений общественного питания обрушились на законопроект № 429017-7, находящийся на рассмотрении в Государственной Думе. В случае принятия документ значительно ограничит возможность кафе и баров, расположенных в многоквартирных домах и на прилегающих территориях, разливать алкоголь, так как закон будет допускать розничную продажу алкогольной продукции в объектах общественного питания, имеющих зал обслуживания посетителей не менее 20 квадратных метров. Кроме того, проект предлагает наделить региональные власти правом устанавливать дополнительные условия – вплоть до полного запрета продажи алкогольной продукции на основании решения общего собрания собственников МКД.

Группой депутатов, среди которых **Александр Сидякин** и

Виталий Милонов, законопроект инициирован, как говорится в пояснительной записке, «в целях обеспечения общественного порядка, защиты прав граждан и обеспечения их прав на тишину, отдых и правопорядок в местах их непосредственного проживания». Народные избранники констатируют, что население негативно относится к размещению кафе, баров, торгующих алкоголем, так называемых «наливаек», в зонах жилой застройки.

Петербургские предприниматели восприняли проект закона «в штыки», ведь если он будет реализован, большинству заведений придется просто закрыться. Правда, как подметил Илья Тарасов, представляющий ООО «АмРест», само понятие «зал обслуживания посетителей» законом не определено, и уж если вводить ограничение по минимальной площади, было бы целесообразно говорить

об общей площади. Аполинария Левкоева (сеть «Хачапури и вино») считает, что такой закон закроет дорогу на рынок новым игрокам из числа представителей малого бизнеса: предприниматели обычно начинают с кафе минимальной площади, аренду которой могут потянуть, а без алкоголя отбить вложения и выйти на рентабельность на начальном этапе шансов почти нет.

В возможности регионов устанавливать дополнительные условия для размещения баров рестораторы видят коррупционные риски, а право общих собраний собственников запретить заниматься в их доме определенными видами деятельности кажется им и вовсе абсурдным. «Мы тогда вернемся в прошлые времена, когда выпить можно было на скамейке, на лестнице, дома и, собственно, больше негде, – уверены они. – А о какой туристической

привлекательности Петербурга мы тогда будем говорить?»

### Работать нельзя закрыть

Владельцы торговых точек и ресторанов сетуют, что запятую в этой фразе перед «закрыть» практически по любому кафе или магазину Роспотребнадзор может поставить в любой момент. И дело уже не в законопроекте об алкоголе, а в множестве других требований. Например, СанПиН 2.1.2.2645-10, СП 2.3.6.1079-01, 2.1.2.3150-13, СНиП 31-01-2003, СП 54.13330.2016 и т. д.

Кстати, любопытно, если заведение помимо продажи шоколадок и лимонадов занимается тем, что разогревает в микроволновке пирожки, привезенные готовыми, и варит кофе, то можно ли его отнести к предприятиям общепита? Какая, казалось бы, разница? Но если вы отвечаете «да», то такому заведению необходимо обеспечить установку шахт вытяжной

вентиляции. В новом строительстве такие шахты для нежилых помещений первых этажей уже, как правило, предусмотрены и проходят внутри здания. Зато для старого фонда это означает необходимость протягивать вентканал по фасаду до крыши и на один метр выше.

Предприниматели считают, что норма слишком «тупая», не подразумевает индивидуального подхода: и приготовление мяса на огне, и простая микроволновка требуют одного и того же. Кроме того, норма работает так: если шахты вытяжной вентиляции не установлены, то права собственников МКД на безопасное проживание нарушены - вне зависимости от того, насколько вредны «выбросы» из заведения. В то же время произведенные замеры свидетельствовали, что окружающая дом атмосфера, на которую влияет проезжая часть и прочие факторы, порой может быть гораздо опасней для человека по показателям предельной концентрации вредных веществ. Несмотря на это, фактом нарушения прав являются не вредные концентрации опасных веществ, а отсутствие пресловутой шахты, причем на сегодняшний день уже существуют технические решения и новое оборудование, позволяющие не уродовать фасады.

И здесь речь опять зашла про общие собрания. Представьте, деятельность заведения приостанавливают на 90 суток из-за отсутствия шахты вытяжной вентиляции. Согласовать ее размещение на фасаде необходимо с общим собранием. Наши читатели как никто понимают, что это такое. Можно с уверенностью заранее сказать, что либо собрание не состоится, либо будет не правомочно. В любом случае заведению придется закрыться. «Если мы говорим о требованиях законодательства, то пусть обеспечение их реализации не зависит от третьих лиц, – возмущаются предприниматели. – Если Роспотребнадзор сказал: нужна шахта, то зачем нам спрашивать разрешения собственников? Пусть они идут в суд по понуждению нас к установке шахты, а потом мы в присутствии приставов ее установим». Звучит, конечно, абсурдно.

Горожане привыкли наблюдать другую ситуацию: несогласованное оборудование с фасадов не убирают годами, несмотря на десятки судебных решений и исполнительных листов. Пока вершится правосудие, предприниматель зачастую меняет юридическое лицо или собственника помещения, и все надо начинать



сначала. И главное: Роспотребнадзор вправе проверять только легальные заведения, то есть заявившие о себе в правовом поле. Понятное дело, нелегалов поэтому меньше не становится, а от недобросовестной конкуренции страдают и честные предприниматели, и, тем более, жители многоквартирных домов, и посетители этих «заведений».

#### Пути продуктовые

Из абсурдных с точки зрения собственников МКД тезисов можно составлять целый рейтинг. Чего, например, стоит следующий: «Если проверяющие органы стоят на контроле качества наших товаров и блюд, то пусть на этом и остановятся, ведь если в тарелке все нормально, то логично, что и весь процесс до тарелки нормальный». Без комментариев.

Еще одно существующее серьезное требование ограничивает погрузку-выгрузку продовольственного сырья и пищевых продуктов со стороны жилого дома, где расположены окна и входы в квартиру, только в ночное время. Другое требование говорит о том, что свежие продукты не могут «переступать» тот же порог, что и отходы, выносимые из заведения, то есть должно быть как минимум два служебных входа-выхода. Следующее требование ограничивает размещение контейнеров для мусора таким образом, что Петроградском, например, раионе им по правилам места не найти. Только местам для накопления отходов жителей МКД делается скидка, их все равно размещают, а для пользователей нежилых помещений послаблений нет.

За несоблюдение любого из этих требований, как мы понимаем, при определенном желании надзорного органа предприятие общепита можно закрыть. Учитывая, что бизнесмены не могут соблюсти все нормы зачастую просто физически, они просят их отменить. А заодно и отменить фактиче-

ский запрет на размещение бань и саун в МКД.

#### Государственный капитализм

Нереальная для выполнения нормативная база, как считают отдельные представители малого бизнеса, это часть политики городских властей, ведь еще в бытность губернатором Валентины Матвиенко Петербург выбрали для обкатки модели внедрения торговых сетей. Сначала запретили ларьки на остановках, потом ограничили торговлю в метро. Очевидно, что отдельно стоящий объект позволить себе мелкий бизнес не может, поэтому теперь взялись за магазины в жилых домах.

Кстати, киоскам печатной прессы в метро разрешили торговать продуктами. К росту продаж прессы это не привело, зато привело к критичному обвалу продаж соседних магазинчиков. Понятное дело, что киоски прессы – опять-таки сетевая монополия, на защите интересов которой, похоже, стоит городская власть. А может быть, стоит говорить о российской власти вообще, ведь «Магниты» и «Ленты» сейчас по всей стране.

Итак, к каким печальным выводам мы пришли? Малый бизнес, полагая, что может выжить только в МКД, стремится упростить нормативные требования. Это можно понять, но нельзя, наверное, допустить. Чиновники, оперируя тоннами законов и нормативов, могут в любои момент закрыть любое предприятие, при этом не обращая внимания на другое такое же неправильное, но по той или иной причине «свое». Нелегалы процветают, на них управы нет. Уйти в другую сферу деятельности в сложившейся экономической обстановке собственники малого бизнеса не могут – просто некуда. В очевидном выигрыше только крупный бизнес. А власть, как известно, обслуживает интересы правящего класса и сталкивает лбами тех, кто должен быть заодно.

#### ПРЯМАЯ РЕЧЬ

### Алексей Цивилев, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга



«В ближайшее время готовятся итоговые поправки к закону о "наливайках", в которых, в частности, будет идти речь о запрете одновременного использования арендатором одного и того же помещения в многоквартирных жилых домах для розничной торговли (в качестве магазинов) и помещения для оказания услуг питания (баров). Дело в том, что в настоящее время законодательством РФ это не запрещается, и недобросовестные арендаторы, пользуясь "лазейками", имеют несколько лицензий на одно помещение: до 22.00 торгуют алкоголем как магазин, а после 22.00 - уже из открытой тары разливают спиртные напитки фактически как бар. И получается, что точки на нижних этажах жилых домов работают в круглосуточном режиме.

Любители крепких напитков делают покупку и употребляют продукцию прямо у входа. В результате жители этих злосчастных домов вместе с семьями и детьми постоянно становятся свидетелями пьяных драк и всех вытекающих последствий. Не говоря уже о ночном времени, когда пьяные разборки прямо под окнами мешают нормальному отдыху.

Принятие этих поправок позволит арендаторам иметь в одном помещении либо магазин, либо бар. Данный законопроект и поправки к нему основаны на многочисленных обращениях граждан, собственников квартир в жилых домах, которые страдают от таких "наливаек"».



Татьяна Гоцуленко

### «Шаверму не заказывали!»

Земельный участок многоквартирного дома – острый вопрос, причем неважно, в центре или спальных районах, конфликты случаются везде. Сегодня разбираемся, откуда в Приморском районе на земле собственников многоквартирного жилого дома № 9 по улице Уточкина появился ларек с шавермой и можно ли что-то с этим сделать.

С Боневой Зухрой Гаплахановной, председателем правления ТСН «ТСЖ "Белый Дом"», читатель уже знаком по суду об оплате горячего водоснабжения (№ 12 от 02.09.2019). Вопрос оплаты горячего водоснабжения решился в пользу ТСН Определением от 24.09.2019 г. по делу А56-53924/2017 и от 26.09.2019 г. по делу А56-59771/2016. Верховный суд в передаче кассационных жалоб ГУП «ТЭК СПб» для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда Российской Федерации отказал. Сейчас председатель правления разбирается с начислениями за коммунальную услугу «Отопление», которую жителям домов выставляет ГУП «ТЭК СПб» напрямую, и заключением договора на покупку коммунального ресурса горячего водоснабжения на содержание общего имущества. По словам Зухры Гаплахановны, без судебных разбирательств и тут не обойтись, но время покажет.

Как вы помните, в жилом доме № 7 по ул. Уточкина много нежилых помещений (в том числе кафе-кальянная «Поднебесная» на 17-м этаже, которое работает почти круглосуточно) и профиль деятельности нежилых помещений отдельная история, к которой мы, может быть, еще вернемся, а сейчас поговорим о торговой точке (на самом деле, это сейчас ларек с шавермой), расположившейся в середине уже сформированного земельного участка, принадлежащего собственникам многоквартирного дома № 9 по ул. Уточкина на праве общей долевой собственности.

### Откуда ноги растут

В начале 2007 года Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга (сейчас это полномочия КИО СПб) по заявлению собственников предложил границы земельных участков жилого дома № 9 по ул. Уточкина (1650 кв. м) и жилого дома № 7 по ул. Уточкина (1874 кв. м) практически по обрезу жилых домов. Собственники не согласились,

мотивируя тем, что предложенные границы земельных участков не отражают фактического землепользования и не позволяют осуществлять эксплуатацию и обслуживание данных многоквартирных домов. В комиссию по спорам были представлены копии документов, которые предоставил товариществу завод «Прогресс». Оказывается, завод еще в 1988 году выкупил земельный участок площадью в 0,72 га у Санкт-Петербурга под капитальное строительство жилых домов № 7 и № 9 с дальнейшей эксплуатацией. После окончания строительства всю техническую документацию завод передал в ГУ Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга для дальнейшей эксплуатации жилых домов, в том числе и акт № 10696/10236 от 16.04.1988 г. о предоставлении земельного участка площадью 0,72 га в бессрочное пользование жителям после строительства. ГУ ЖА Приморского района никакой документации товариществу не передало, заявляя, что документы утеряны. Сознательно это было сделано или нет, история умалчивает, но весь земельный участок придомовая территория перед жилыми домами – была сдана в аренду под различные торговые точки (см. фото 2007 года).



В 2009 году Комитет по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга предложил собственникам новые границы земельных участков жилого дома № 9 по ул. Уточкина (3412 кв. м) и жилого дома № 7 по ул. Уточкина (2076 кв. м). Правление ТСН с решением комиссии согласилось, но поставить на кадастровый

учет земельные участки не смогло из-за того, что весь земельный участок был сдан КУГИ Санкт-Петербурга в аренду торговым ларькам, павильонам, киоскам и т. д. Собственникам пришлось многие годы ждать, когда закончатся договоры аренды, когда проведут кадастровые работы и поставят на кадастровый учет. Когда все договоры с арендаторами были расторгнуты и демонтированы все павильоны - в начале января 2012 года – КИО СПб сформировал земельный участок жилого дома № 9 с кадастровым номером 78:34:0412402:23 (см. схему).



А в мае 2012 года в середине уже ранее сформированного земельного участка 78:34:0412402:23 сформировал комитет один земельный участок, который принадлежит Санкт-Петербургу, с кадастровым номером 78:34:0412402:1137 площадью 65 кв. м – под торговый объект. Когда правление товарищества узнало об этом, то начались судебные процессы по оспариванию согласования границ земельного участка, признании недействительными кадастровых паспортов (дело А56-4994/2013), но в удовлетворении заявления суд собственникам отказал.

Собственники многоквартирного жилого дома  $N^{\circ}$  9 лит. А по ул. Уточкина уверены, что их права грубо нарушены, так как

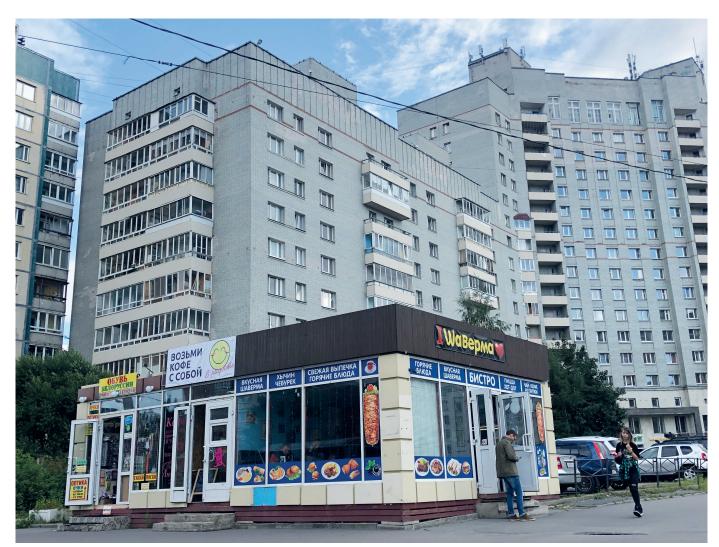
земельный участок, принадлежащий собственникам, площадью 3412 кв. м с кадастровым номером 78:34:0412402:23 был сформирован в январе 2012 года, о чем свидетельствует выписка из государственного кадастра недвижимости от 13.01.2012 г. А в мае 2012 года в границах этого участка город сформировал еще один земельный участок площадью 65 кв. м с кадастровым номером 78:34:0412402:1137, который принадлежит Санкт-Петербургу, и в 2015 году город заключает еще и договор аренды на три года с ООО «Виктори» для размещения на этой земле павильона для мелкорозничной торговли (нестационарный торговый объект, далее – НТО) площадью 65 кв. м. «Как образовался земельный участок под НТО в середине уже ранее сформированного земельного участка, принадлежащего собственникам дома, история снова умалчивает, но без нарушения и подтасовки документов тут явно не обошлось», - комментирует Зухра Гаплахановна.

Но идем дальше. На бумаге в городском договоре аренды – одно, на земельном участке – уже все иначе. Арендатор решил поставить свой павильон ближе к тротуару – к красным линиям квартала и согласовать эти изменения с городом, чтобы брать электричество, воду, канализацию от городских сетей без дополнительного обременения. Итак, несоблюдение границ – уже нарушение арендатором договорных отношений, но список нарушений на этом не заканчивается.



Например, площадь павильона превышает договорную на 7 кв. м,





изменен и вид деятельности: практически половину площади павильона занимает предприятие общественного питания (согласно кассовому чеку ИП Русалов Рахим Наимович), причем в «заведении» нет ни туалета, ни раковины, чтобы посетители могли помыть руки. Как мы видим, арендатор, заключивший договор с городом, сдал НТО в субаренду. Вторую и третью часть павильона успели взять в субаренду разные магазинчики, в том числе выпечки, овощей и фруктов, а также салютов-петард. Сейчас здесь торгуют обувью и варят кофе.

Нахождение торгового объекта в границах земельного участка жилого дома является нарушением действующих Санитарноэпидемиологических требований к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях.

В пункте 2.10 СанПин 2.1.2.2645-10 указано: «На территории дворов жилых зданий запрещается размещение любых предприятий торговли и общественного питания, включая палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви, а также автомобилей общественных организаций», а также пункт 1.5 Приложения к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 27 сентября 2012 года № 1045 «Порядок разработки и утверждения схемы размещения нестационарных торговых объектов на земельных участках, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга или государственная собственность на которые не разграничена» гласит: «Не подлежат включению в схему размещения, а также подлежат исключению из схемы размещения путем внесения изменений в нее следующие торговые объекты: торговые объекты; размещение которых не соответствует требованиям федерального законодательства».

### История борьбы

– Жители дома возмущены произволом, – говорит Зухра Гаплахановна, – арендатор НТО в одностороннем порядке увеличил размер павильона, самовольно захватил часть прилегающего земельного участка собственников жилого дома № 9, оказывал круглосуточные услуги общественного питания кафе «Шаверма 24 часа», посетители кафе в связи с отсутствием туалета в вечернее и ночное вре мя использовали в качестве туалета стену дома № 9 (фактически мы имеем общественный туалет под окнами жилого дома), отходы деятельности складируются на земельном участке № 9, а затем выносятся на контейнерную площадку дома. Зимой арендатор устраивал продажу взрывоопасных товаров. Кроме того, из-за торгового объекта невозможно начать работы по благоустройству: проект гостевой парковки для жилых домов № 9 и № 7 по ул. Уточкина мы согласовали со всеми службами города, в том

числе с администрацией Приморского района и ГАТИ. Глава муниципального образования Озеро Долгое и администрация Приморского района поддерживают жителей дома № 9 и неоднократно направляли предложение на комиссию в КИО СПб об исключении из Схемы размещения НТО участка № 6832. Ответ был один: «Нет!»

Правда, 26 августа и 2 октября 2019 года ООО «Виктори» дважды подгоняло к павильону «Шаверма» кран, но не для сноса или вывоза павильона по предписанию Комитета по контролю за использованием имущества, а по перемещению павильона по земельному участку дома № 9! Собственники жилого дома не дали этого сделать, так как вокруг павильона стояли автомобили и ходили прохожие, а зона проведения работ даже не была

огорожена. В разговорах с жителями генеральный директор ООО «Виктори» заявил, что продлил договор аренды с городом, но бумаг не показал.

Из открытых источников (базы дел арбитражного суда Санкт-Петербурга) известно, что ООО «Виктори» имеет более 1,5 миллиона просуженной задолженности перед Санкт-Петербургом за административные штрафы по своим торговым точкам. Также известно из писем администрации Приморского района, Комитета по промышленной политике, инновациям и торговле СПб и КИО СПб, что договор аренды на размещение нестандартного торгового объекта от 26.11.2015 г. № 17/НТО-06873(А) прекратил свое действие с 25.11.2018 г. Прошел почти год, а воз, то есть шавермочка, и ныне там.

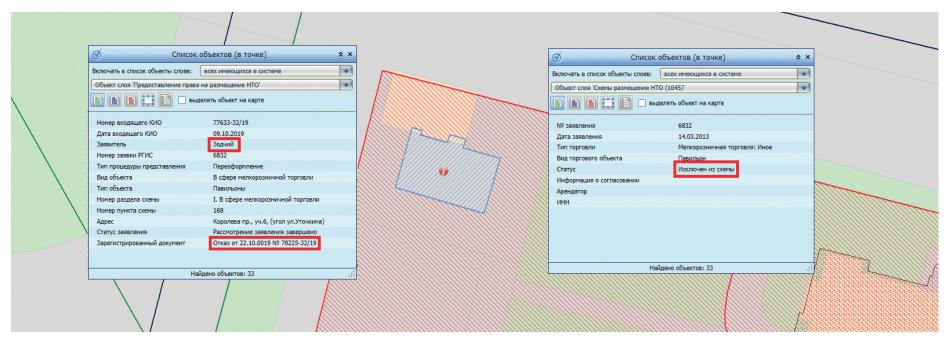
#### Переломный момент

Устав писать письма, собственники жилых домов № 9 и № 7 по ул. Уточкина решили вернуть порядок своими силами: 8 сентября на общем собрании принято решение об освобождении земельного участка путем демонтажа торгового павильона «Шаверма» собственными силами. Свое решение собственники сообщили в администрацию губернатора, и, кажется, лед тронулся!

24 сентября на заседании рабочей группы было принято решение об исключении места размещения торгового объекта из Схемы НТО, но в связи с тем, что НТО расположен на земле собственников многоквартирного жилого дома № 9 по ул. Уточкина, принадлежащий на праве общей долевой собственности собственникам помещений в жилом доме, освобождение земельного участка силами Комитета имущественных отношений не представляется возможным. Так что опять предстоял суд с требованием товарищества







к предпринимателю освободить земельный участок путем демонтажа строения НТО (ларька шавермы).

Надо сказать, что ранее товарищество уже выиграло суд по делу А56-141168/2018, точнее, иск частично удовлетворили и взыскали с ООО «Виктори» в пользу ТСН «ТСЖ "Белый Дом"» 211 248 руб. неосновательного обогащения, а в требовании об обязании освободить земельный участок площадью 60 кв. м, входящий в состав земельного участка с кадастровым № 78634:0412402:23 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Уточкина, д. 9, лит. А, путем демонтажа нестационарного торгового объекта (НТО) отказали, так как в суде ответчик – ООО «Виктори» – заявил, что в ходе реорганизации общества из него было выделено ООО «Зодчий», к которому перешли все права в отношении договора аренды № 17/НТО-о6873(A), а также право собственности на НТО.

#### Текущее положение

Пока этот номер готовился к печати, состоялось первое, оно же и последнее судебное заседание в Арбитражном суде города по делу А56-87794/2019. Поданный иск к ООО «Зодчий» суд удовлетворил на 100%, а именно:

1) взыскал с ООО «Зодчий» в пользу ТСН «ТСЖ "Белый Дом"» неосновательное обогащение в

размере 486 066 рублей + уплаченную ТСН государственную пошлину в размере 18 214 рублей, итого 504 280 руб;

2) обязал ООО «Зодчий» освободить земельный участок путем демонтажа торгового павильона;

3) установил взыскивать с ООО «Зодчий» в пользу ТСН «ТСЖ "Белый Дом"» сумму неосновательного обогащения за период с 25.10.2019 до дня фактического устранения нарушений (демонтажа) в сумме 489 рублей в день.

– Этого не может быть, чтобы судебный процесс длился всего один день, но это факт! – делятся впечатлениями в ТСН.

Но это еще не все. КИО 22 октября отказал ООО «Зодчий» в предоставлении под аренду земельного участка для размещения HTO.

А 23 октября КИО разрешил ТСН «ТСЖ "Белый Дом"» использовать территорию земельного участка площадью 65 кв. м для размещения элементов благоустройства территории, то есть под парковку, как и планировали собственники.

Редакция «Консьержа» поздравляет «ТСЖ "Белый Дом"» с полной и безоговорочной победой! Мы надеемся, что этот пример сподвигнет собственников других домов также до конца бороться за свои права, и эта борьба будет успешной.





### **MHEHNE**

По словам предпринимателя Александра Виноградова, несколько лет на общественных началах сотрудничавшего с государственным «Центром повышения эффективности использования государственного имущества» (ЦПЭ), нелегальной торговли в Петербурге сейчас больше, чем в 90-е. Например, вездесущие автолавки.

– Администрация района нам отвечает, что это не в ее компетенции, и переправляет все в «Центр повышения эффективности», – цитирует его «Новая газета в Санкт-Петербурге». – Там «назначают» срок проверки через два месяца. И это еще быстро. В день проверки автолавки на месте, конечно же, не оказывается. Зато она преспокойно возвращается на следующий день. Но ЦПЭ возвращаться к проверке уже не может – цикл завершен, заявка «закрыта»! Нужно подавать новую жалобу, ждать месяц, пока администрация снова обратится в ЦПЭ, пока последний назначит срок проверки, пока приедет.

По словам эксперта, средняя стоимость аренды торгового павильона в Петербурге составляет 100 тысяч рублей, из них 30 тысячами предприниматель «делится» с чиновниками, 20—30 несет в полицию, еще 10—15 тысяч стоит незаконное подключение к электричеству. Остальное — прибыль.

При этом Александр Виноградов отмечает, что в последние годы совсем уж «черные» ларьки (то есть вообще без документов) попадаются редко. Как правило, какие-то «фиговые листки» у хозяев есть, но юридически они несостоятельны: где-то вам покажут давно просроченный договор, где-то в договоре будет указана торговля совсем не тем видом продукции, которым реально занимается торговая точка.

### Спросите у юриста

#### ВОПРОС

В данный момент в минимальный перечень услуг, оказываемых управляющей компанией (УК), включены работы по уборке мест общего пользования (уборщик) и придомовой территории (дворник). Решением общего собрания собственников помещений многоквартирного дома данные услуги исключены из данного перечня, так как люди привыкли сами убирать и не хотят за это дополнительно платить.

Обязана ли УК оказывать данные услуги и взимать плату?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Амирова Лариса. Ответ прошел контроль качества.

Исходя из положений ч. 1 ст. 161 ЖК РФ, управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме.

При управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме и качество которых должно соответствовать требованиям технических регламентов и установленных Правительством РФ правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (ч. 2.3 ст. 161 ЖК РФ).

Содержание общего имущества включает в себя в числе прочего уборку и санитарно-гигиеническую очистку помещений общего имущества, а также земельного участка, входящего в состав общего имущества (пп. «г» п. 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491).

Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержден постановлением Правительства РФ от оз.о4.2013 № 290 (далее – Перечень). В частности, в указанный Перечень включены работы по сухой и влажной уборке тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных пло-



щадок и маршей, пандусов; влажпротирке подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытью окон (п. 23 Перечня); работы по содержанию земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иными объектами, предназначенными для обслуживания и эксплуатации этого дома, в холодный период года (п. 24 Перечня); работы по содержанию придомовой территории в теплый период года (п. 25 Перечня). То есть ответственность за выполнение данных работ возлагается на управляющую организацию независимо от того, упоминаются ли они в договоре и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение собственников помещений в доме (определение Верховного суда РФ от 14.03.2017 № 306-KГ17-1124).

Однако в п. 12 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491, указано, что собственники помещений вправе самостоятельно совершать действия по содержанию и ремонту общего имущества, за исключением действий, указанных в подпунктах «д. 1» и «л» пункта 11 настоящих Правил, или привлекать иных лиц для оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества с учетом выбранного способа управления многоквартирным домом.

На этом основании мы считаем, если собственники помещений приняли решение о самостоятельной уборке подъездов и придомовой территории, что должно быть зафиксировано в протоколе общего собрания, то управляющая организация от исполнения данной обязанности освобождается. Данный вывод разделяют и суды (смотрите, например, постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 25.08.2015 № Ф06-26140/15 по делу № А72-12729/2014, решение Арбитражного суда Пензенской области от 12.02.2016 по делу № А49-13726/2015; решение Харовского районного суда Вологодской области от 27.12.2016 по делу № 2-504/2016).

Справедливости ради отметим, что отдельные суды придерживаются иного мнения, полагая, что именно управляющая организация обязана выполнять минимальный перечень работ, установленный Перечнем, независимо от принятия собственниками помещений многоквартирного дома решений об отказе от услуги по уборке лестничных клеток и придомовой территории (смотрите, например, решение Арбитражного суда Ивановской области от 07.09.2018 по делу № А17-4949/2018, решение Новолялинского районного суда области Свердловской 25.08.2017 по делу № 2-253/2017).

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

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

### Штрафы за ГИС ЖКХ приостановят

Правительство поддержало законопроект, которым предлагается приостановить до 1 июля 2021 года действие статей 13.19.1 «Нарушение порядка размещения информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» и 13.19.2 «Неразмещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях – для всех лиц, ответственных за размещение информации в ГИС ЖКХ.

– Приостановление административной ответственности является целесообразным, поскольку в настоящее время осуществляется техническая и организационная доработка ГИС ЖКХ, – сказано в отзыве.

Законопроект был внесен в Госдуму еще в апреле.

Напомним, в январе 2018 года Счетная палата сообщила, что ГИС ЖКХ пока не готова к полноценному запуску: низкий процент заполнения необходимой информации не позволяет в полной мере использовать потенциал системы для предоставления гражданам информации в сфере ЖКХ и возможности оплаты жилищно-коммунальных услуг.

Закон о ГИС ЖКХ был подписан президентом РФ 21 июля 2014 года. В эксплуатацию на всей территории Российской Федерации система была введена с 1 июля 2016 года.

Источник: d-russia.ru

Валерия Захарова

### ГЖИ в борьбе за дом

Газета «Консьержъ» продолжает следить за историей захвата дома с двойным управлением по адресу ул. Купчинская, 29/1, где созданное в доме ТСЖ противостоит напору управляющей организации. В борьбе за свои права жителям удалось добиться от ГЖИ проверки протокола общего собрания собственников. Достучаться до инспекции было не так уж и просто. Но, как выяснилось, полномочия по проведению подобных проверок у контролирующего жилищную сферу органа есть, однако для этого понадобится определенная настойчивость самих жителей.

О первом неудавшемся собрании, инициированным собственником, но фактически проведенным ООО «Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района» мы уже писали в статье «Насильно в ЖКС» (№ 8 от 10 июня 2019 года). Тогда сотрудники ЖКС провалили всю процедуру голосования из-за существенной ошибки в тексте повестки, где был поднят вопрос о ликвидации ЖСК, который уже давным-давно был ликвидирован, а на его месте возникло ТСЖ. Но представители жилкомсервиса узнали обо всех этих изменениях в жизни дома непосредственно перед очной частью голосования.

Конечно же, такое собрание не могло быть признано действительным. Поэтому, недолго думая, жилкомсервис снова ринулся в бой, и с помощью той же жительницы дома было инициировано еще одно голосование с уже измененной повесткой. Причем сам инициатор на собрание снова не явился.

Согласно протоколу в голосовании приняли участие собственники, обладающие 53% от общего количества голосов. На первый взгляд, кворум имеется, и собрание можно было бы признать правомочным. Однако без гру-

бейших нарушений Жилищного кодекса в проведении процедуры голосования в многоквартирном доме не обошлось и на этот раз. Впрочем, это был бы не ЖКС № 3 Фрунзенского района, если все было бы гладко и без ошибок.

– В протоколе были голоса умерших собственников, – утверждает председатель ТСЖ «Купчинская 29» Сергей Акимов. – Я знаю четверых – это собственники из квартир 79, 178, 194, в 107-й квартире проживал ветеран войны.

Прекрасно понимая, что в реальности ЖКС не мог собрать 53% голосов, жители дома обратились в ГЖИ с просьбой проверить протокол общего собрания. Удивительно, но инспекция не перенаправила собственников в суд или прокуратуру, как это случается чаще всего, а провела проверку самостоятельно.

– Мы (я и другие собственники в доме) жаловались на протяжении месяца во все инстанции: в ГЖИ, прокуратуру, вице-губернатору Николаю Бондаренко, записались на личный прием к главе ГЖИ Владимиру Зябко, обращались к депутатам «Единой России» и писали на страницу тогда еще кандидата в губернаторы Александра Беглова, – объясняет весьма

нетипичное поведение жилищной инспекции Сергей Акимов. – Что именно из этих методов сработало и дало ГЖИ позыв провести проверку, я не знаю. И они тоже не говорят. Так как мы не первый дом, который столкнулся с такой ситуацией, то меня спрашивали: «А как вы добились проверки от ГЖИ?». И я все, что выше, им рассказывал. При этом даже после проверки мы все равно будем вынуждены подать в суд и отменить протокол через суд.

«Консьержъ» сделал запрос в ГЖИ, чтобы узнать, при каких именно обстоятельствах они могут проводить подобную проверку. И как выяснилось, полномочия для анализа протокола ОСС у них есть. Но, как показывает практика, инспекция проводит такую проверку самостоятельно крайне редко, в исключительных случаях, когда набирается критическая масса обращений.

Поэтому в ситуации на Купчинской, 29 нужно отдать должное жителям дома, чьи действия были абсолютно верными, четкими и своевременными. Помимо того, что жители дома написали обращение в ГЖИ, они начали звонить в надзорный орган с просьбой проверить их бюллетень. По сло-

вам Сергея Акимова, в инспекцию обратилось 103 собственника, и на каждого был найден поддельный голос за ЖКС. Вдобавок 40 человек посетили жилищную инспекцию, чтобы на личном приеме написать заявление о неучастии в собрании.

Благодаря этим заявлениям ГЖИ смогла доказать, что процент собственников, участвовавших в голосовании, был намного ниже кворума. И собрание было признано неправомочным.

Казалось бы, после введения уголовной ответственности за фальсификацию протоколов ОСС управляющие организации должны были стать более законопослушными в этом вопросе. Но реальность нам демонстрирует другую картину. Например, ЖКС № 3 Фрунзенского района бояться нечего, т. к. данная организация, скорее всего, переложит всю ответственность за нарушение правил проведения собрания на подрядную организацию, о незаконных действиях которой они якобы знать не знали. Подрядчик – сторонняя де-юре организация, занимавшаяся проведением собрания. К сожалению, такая схема распространена и является практически ненаказуемой.

### Инспекция отвечает

Если собственник подозревает, что при организации и проведении общего собрания собственников в МКД были нарушены обязательные требования ЖК РФ, имеет ли он право обратиться в ГЖИ с просьбой провести проверку протокола общего собрания собственников? Если да, то чем регламентировано это право?

Если собственник считает, что решение, принятое на общем собрании собственников помещений, неправомочно, то он вправе обратиться в суд в соответствии с ч. 6 ст. 46 Жилищного кодекса РФ (далее – ЖК РФ) для признания решений данного собрания недействительными либо в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга (далее – инспекция) для проведения проверки правомерности принятых решений. Однако в соответ-

ствии с ч. 4.2 ст. 20 ЖК РФ основаниями для проведения внеплановой проверки инспекцией являются поступления в орган государственного жилищного надзора обращения о фактах нарушения требований к принятию таких решений на общем собрании собственников помещений, как:

– создание товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива, принятие устава товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива;

- принятие собственниками помещений в многоквартирном доме решения о выборе юридического лица, осуществляющего деятельность поуправлению многоквартирным домом (далее – управляющая организация), в целях заключения с управляющей организацией договора управления многоквартирным домом;

– утверждение условий договоров управления многоквартирным домом и их заключение.

Кроме того, в случае, если собственники помещений полагают, что результаты общего собрания собственников помещений сфальсифицированы, то они могут обратиться в правоохранительные органы, приложив к заявлению подтверждающие документы.

Для проведения проверки инспекцией по вышеуказанным

вопросам могут обратиться как один гражданин, так и совместно с другими, при этом количество обратившихся заявителей не влияет на основания проведения проверки.

### Существует ли специальная форма для подобного обращения?

Граждане могут обращаться в инспекцию как путем направления письменного обращения

с соблюдением требований пунктов 1 и 2 статьи 7 Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации», так и через государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства по адресу в сети Интернет: dom.gosuslugi.ru или иную информационную систему, предусматривающую использование функциональных возмож-

ностей Единой системы идентификации и аутентификации – информационной системы в Российской Федерации, обеспечивающей санкционированный доступ участников информационного взаимодействия (граждан-заявителей и должностных лиц органов исполнительной власти) к информации, содержащейся в государственных информационных системах и иных информационных системах.

Екатерина Макеева

### Готов ли Петербург к этой зиме?

Председатель Жилищного комитета Петербурга Виктор Борщев заверил, что в их ведомстве провели работу над ошибками прошлого года и определили основные направления, на которые стоит обратить особое внимание в зимний сезон. Поэтому в этом сезоне город как никогда готов к борьбе со снегопадами и гололедами. Звучит весьма оптимистично, однако уже первый выпавший снег показал, что все далеко не так радужно.

#### Ожидания

Проанализировав ошибки прошлой зимы, чиновники пришли к выводу, что основные силы в борьбе с непогодой нужно бросить на три направления: очистка кровель, уборка внутриквартальных территорий и уборка тротуаров. Как выяснилось, на плохую уборку этих объектов чаще всего жаловались петербуржцы в прошлом году.

Как это ни парадоксально, в этом списке нет ничего нового. Ведь на что еще петербуржцы могли пожаловаться в Жилищный комитет?

Первая проблема, на которую Виктор Борщев обратил особое внимание, – своевременная очистка кровель. По словам чиновника, убирать снег на кровлях необходимо на 13,5 тыс. домов. При этом к потенциально опасным адресам относятся 5,5 тыс. домов Петербурга, основная часть которых располагается в центре города. На таких адресах применяют систему «холодный чердак», которая направлена на борьбу с петербургскими «сосулями».

– Важно отметить, что технология «холодный чердак» не является панацеей от снега и наледи, – подчеркнул глава комитета. – Технология просто позволяет выиграть время. Убирать такие кровли все равно нужно, просто намного реже. На сегодняшний день осталось порядка 1300 кровель, на которых еще не применен «холодный чердак». В следующем году мы планируем эту работу полностью завершить.

Он также отметил, что на очистку крыш в этом году уже при-



кровельщиков управляющих организаций. В случае аномальных снегопадов на работы выйдут еще от 800 до 1000 человек.

Следующей болевой точкой прошлогодней борьбы со снегопадами была уборка внутриквартальных территорий. По словам чиновников, и здесь была проделана работа по предотвращению снежных гор во дворах. На сегодняшний день в ведении Жилкома находится порядка 30 млн квадратных метров внутриквартальных территорий. Для уборки этой площади было приобретено порядка 400 единиц техники, 380 из них – малогабаритные ручные машины и механизированный инструмент, которых сильно не хватало в прошлую зиму. Вдобавок к этому будет привлечено около 700 единиц уборочной техники, принадлежащих управляющим организациям, и около семи тысяч дворников.

Также на петербургские улицы снова вернется соль. В этом году она будет применяться в виде песко-соляной смеси. Ею планируют

посыпать голый асфальт во время снегопадов или во время «температурных качелей». По мнению Жилкома, это хороший способ предотвращения образования наледи.

Изменения произойдут и в системе уборки дорог в местах массового скопления автомобилей. Начальник управления по комплексной уборке и содержанию дорог Комитета по благоустройству Вадим Мизюкин отметил, что с этого года в его ведомстве был найден совершенно иной подход к борьбе с парковкой в неположенном месте. Если раньше к разрешению этого вопроса привлекали ГИБДД и эвакуаторы, то сейчас, если машина будет стоять в неположенном месте, ее просто сфотографируют, а водителю выпишут штраф на 3 тыс. рублей.

Более того, при сильных снегопадах улицы планируют перекрывать, а работники коммунальных служб будут переставлять машины, если они оказались в зоне их работы, на уже очищенную территорию. Возможность перекрытия дорог предусмотрена в одном из городских постановлений. При этом Вадим Мизюкин отметил, что перекрывать планируют только второстепенные улицы, Невский проспект и другие важные магистрали города никто перекрывать не намерен.

Вывозить снег планируется на 18 снегоплавильных пунктов Водоканала, а также на временные площадки в разных частях города. Районные администрации уже предоставили около 100 таких территорий, к декабрю планируется, что их будет порядка 150.

#### Реальность

Однако многие петербуржцы особо не верят в столь оптимистичные заявления Смольного о полной готовности всех ответственных организаций к зиме. И дело даже не в негативном опыте прошлого года, а уже во вновь приобретенном опыте этого года. Зима толком еще не началась, но горожане уже успели ощутить на себе все прелести гололеда.

За первую неделю зимних осадков на дорогах города и области зафиксировано более четырехсот аварий. К счастью, серьезных ДТП с жертвами удалось избежать, пострадали лишь автомобили.

Но не только автомобилистов беспокоит гололед на дорогах, пешеходы тоже успели несколько раз упасть на плохо убранных улицах.

Одна из журналисток, присутствовавших на пресс-конференции, посвященной подготовке к зимнему сезону, посетовала, что, несмотря на первые заморозки, наледь убрана далеко не на всех улицах, а дворники и техника утром работали в основном в центре города.

Глава Жилищного комитета Виктор Борщев пообещал проверить ситуацию в спальных районах города, добавив, что в Петербурге работает несколько горячих линий, куда можно обращаться в случае некачественной уборки наледи и снега. Если же какое-то из ведомств не реагирует на жалобу, то горожане могут звонить непосредственно в Жилищный комитет – 213-21-92.



### Вопросы квалификационного экзамена в редакц

### Вопрос № 28

Порядок начисления платы за коммунальные услуги в случае отсутствия индивидуальных приборов учета коммунальных ресурсов?

- **1.** исходя из нормативов потребления коммунальных услуг
- **2.** исходя из среднемесячного объема потребления коммунальных услуг
- **3.** исходя из показаний прибора учета коммунальных ресурсов

### Вопрос № 29

В какой срок лицензиат обязан разместить сведения о заключении, прекращении, расторжении договора управления многоквартирным домом в государственной информационной системе жилищнокоммунального хозяйства в случае изменения перечня многоквартирных домов?

- **1.** пять календарных дней со дня заключения, прекращения, расторжения управления многоквартирным домом
- **2.** пять рабочих дней со дня заключения, прекращения, расторжения управления многоквартирным домом
- **3.** десять календарных дней со дня заключения, прекращения, расторжения управления многоквартирным домом

### Вопрос № 30

Подлежит ли взиманию плата за коммунальную услугу по горячему водоснабжению при отсутствии централизованного горячего водоснабжения и использовании для обеспечения потребности в горячем водоснабжении нагревательного оборудования, установленного в жилом помещении?

- 1. подлежит
- **2.** подлежит в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме в качестве способа управления выбрано непосредственное управление собственниками помещений в многоквартирном доме
- 3. не подлежит

### Вопрос № 31

Подлежит ли оплате потребителем ввод приборов учета коммунальных ресурсов в эксплуатацию?

- 1. подлежит
- **2.** подлежит в случае, если в течение трех месяцев собственник помещений в многоквартирном доме установил новый индивидуальный прибор учета коммунальных ресурсов
- 3. не подлежит

### Вопрос № 32

Какой срок установлен Жилищным кодексом Российской Федерации для обжалования в судебном порядке решения, принятого общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме?

- **1.** в течение месяца со дня, когда собственник помещений в многоквартирном доме узнал или должен был узнать о принятом решении
- **2.** в течение шести месяцев со дня, когда собственник помещений в многоквартирном доме узнал или должен был узнать о принятом решении
- 3. в течение шести месяцев со дня принятия собственниками помещений в многоквартирном доме соответствующего решения, если собственник не принимал участие в этом собрании или голосовал против принятия такого решения

### Вопрос № 33

Какая периодичность обучения по охране труда для работников рабочих профессий установлена Порядком обучения по охране труда и проверки знаний требований охраны труда работников организаций, утвержденным постановлением Министерства труда и социального развития Российской Федерации и Министерства образования Российской Федерации от 13 января 2003 г. № 1/29, с изменениями, внесенными приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации и Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации и Министерства образования и науки Российской Федерации от 30 ноября 2016 г. № 697н/1490?

- 1. не реже двух раз в год
- 2. не реже одного раза в год
- 3. не реже одного раза в три года

### Вопрос № 34

Является ли основанием для перерасчета размера платы за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, временное отсутствие потребителя в жилом помещении?

- 1. является
- 2. не является
- **3.** не является, если потребитель временно отсутствует более шести месяцев

### Вопрос № 35

Каким образом изменяется размер платы за жилое помещение и коммунальные услуги в случае изменения формы собственности на жилое помещение?

- **1.** изменение формы собственности на жилое помещение является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги
- 2. изменение формы собственности на жилое помещение является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги в случае, если органом местного самоуправления принято соответствующее решение
- **3.** изменение формы собственности на жилое помещение не является основанием изменения размера платы за коммунальные услуги

### ии Приказа Минстроя от 26 июня 2019 г. N 366/пр



### Вопрос № 36

На основании какого документа исполнитель коммунальных услуг направляет потребителю коммунальных услуг уведомление о необходимости устранить несанкционированное подключение к сетям и производит доначисление платы за коммунальную услугу, потребленную без надлежащего учета?

- 1. акт осмотра внутриквартирного оборудования
- 2. акт осмотра внутридомового оборудования
- 3. акт о выявлении несанкционированного подключения

#### Вопрос № 37

Размер штрафных санкций, установленный за нарушение требований жилищного законодательства Российской Федерации о передаче технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением таким многоквартирным домом документов?

- **1.** от двух тысяч до пяти тысяч рублей на граждан; от тридцати тысяч до сорока тысяч рублей на должностных лиц; от ста пятидесяти тысяч до двухсот тысяч рублей на юридических лиц
- **2.** от четырех тысяч до пяти тысяч рублей на должностных лиц
- **3.** от ста тысяч до двухсот тысяч рублей на должностных лиц; от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей на индивидуальных предпринимателей; от ста пятидесяти тысяч до пятисот тысяч рублей на юридических лиц

### Вопрос № 38

### Какие требования установлены к режиму работы аварийно-диспетчерской службы?

- **1.** аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль
- **2.** работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно
- **3.** аварийно-диспетчерская служба осуществляет повседневный (текущий) контроль, работа аварийно-диспетчерской службы осуществляется круглосуточно

### Вопрос № 39

За какой период определяется среднемесячный объем потребления коммунального ресурса для расчета размера платы за соответствующую коммунальную услугу в случае выхода из строя или утраты ранее введенного в эксплуатацию индивидуального, общего (квартирного), комнатного прибора учета коммунального ресурса либо истечения срока его эксплуатации?

- **1.** не более двух расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более 3 расчетных периодов подряд для нежилого помещения
- **2.** не более трех расчетных периодов подряд для жилого помещения и не более двух расчетных периодов подряд для нежилого помещения
- **3.** не менее шести месяцев, а если период работы прибора учета составил менее шести месяцев, то за фактический период работы прибора учета, но не менее трех месяцев

#### Вопрос № 40

### В каких целях могут использоваться жилые помещения специализированного жилищного фонда?

- 1. проживание граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления
- 2. проживание студентов, вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами, детейсирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей
- 3. проживание граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления, проживание студентов, вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами, детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

### Вопрос № 41

### Функции аварийно-диспетчерской службы?

- **1.** информирование органа местного самоуправления муниципального образования и лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, об аварийной ситуации
- **2.** контроль загазованности технических подполий и коллекторов и обеспечение громкоговорящей (двусторонней) связи с пассажирами лифтов
- **3.** информирование органа местного самоуправления муниципального образования и лиц, осуществляющих управление многоквартирным домом, об аварийной ситуации

### Вопрос № 42

Какие сроки установлены для устранения лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, нарушения содержания оконных и дверных заполнений помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в отопительный период?

- 1. незамедлительно
- 2. в течение суток
- 3. в течение пяти календарных дней



Ася Казанцева

### Лифт в рассрочку

Капитальный ремонт включает 13 видов работ, и замена лифта является одной из наиболее дорогостоящих. При столь высокой стоимости работ фраза «поменяем лифт в рассрочку» звучит весьма обнадеживающе, но до недавнего времени в кредит меняли только подъемники в домах, взносы с которых собирает региональный оператор по принципу «общего котла». Однако с недавних пор у домов со специальным счетом тоже появилась возможность взять лифт в рассрочку. Попробуем разобраться, что для этого нужно сделать? И всегда ли стоит доверять заявлениям о ремонте лифтового хозяйства в кредит?

#### Неподъемные суммы

С момента начала работы Фонда капремонта средства, выделяемые на замену и модернизацию лифтового оборудования, огромны и в общей смете городского капитального ремонта уступают только затратам на ремонт фасадов. Сам подъемник стоит около 1 млн рублей, с монтажными работами эта сумма вырастает практически до 2 млн. К тому же надо учесть, что в одном многоквартирном доме обычно несколько единиц лифтового оборудования, поэтому сумма на ремонт всего лифтового комплекса получается астрономической.

В многоквартирных домах Санкт-Петербурга работают порядка 43 тысяч лифтов, при этом около 25% уже выработали свой 25-летний ресурс.

Снижение объемов по замене лифтов отдалило Петербург и другие регионы России от выполнения первоначальных требований Технического регламента Таможенного союза, согласно которым все страны-участницы должны были полностью заменить все лифты, срок эксплуатации которых превышает 25 лет, к февралю 2020 года. Если заменить старые лифты не получается, то, согласно регламенту, все старые подъемники следует остановить 15 февраля 2020 года.

Чтобы избежать лифтового коллапса, срок выполнения требований продлят. Но даже если к сроку добавят еще пять лет – до 15 февраля 2025 года, объемы по замене лифтов необходимо увеличивать, т. к. с сегодняшними темпами Россия вряд ли уложится в эти пять лет.

Одним из помощников в увеличении объемов обновляемых лифтов стал механизм замены лифтов в рассрочку. С 2017 года реализуется программа по ускоренной замене лифтов. Схема работает так: производитель поставляет подъемник, а оплату



за него получает в рассрочку, по мере накопления нужного объема средств за счет взносов от граждан.

Однако ранее в данной программе могли участвовать только многоквартирные дома, которые аккумулируют свои средства в Фонде капитального ремонта. С жителями, которые сами копят на капремонт, инвесторы сотрудничать опасались. И их можно понять, одно дело, когда программу курирует региональный оператор и за ним стоит субъект. И совсем другое, когда на счете собирают деньги небольшое количество собственников. Банки тоже не изъявляли особого желания кредитовать такие проекты.

К счастью, в Москве и Московской области в прошлом году протестировали механизм ускоренной замены лифтов в рассрочку для домов со спецсчетами. Пилотный проект получился весьма удачным, и, по словам его кураторов, в 2020 году начнется масштабная федеральная программа по замене лифтов в «беспроцентный кредит» для таких домов.

### Спецсчет в деле

Спецсчетами для сбора средств на капитальный ремонт пользуются 7% собственников многоквартирных домов Петербурга. Если посчитать в «лифтовом эквиваленте», то это порядка 500-600 лифтов. При сборе средств на специальный счет накопить на оперативную замену лифта намного труднее, чем при использовании принципа «общего котла», ведь деньги платят жители только одного дома. Поэтому рассрочка в этой ситуации является чуть ли не единственным выходом из сложившегося положения.

В настоящее время география проекта расширяется, но, конечно, ни один регион пока не мо-

жет сравниться по количеству замененных в рассрочку лифтов с Москвой. Это связано с тем, большинство регионов не получает должного уровня информирования о наличии такой возможности.

– На сегодняшний день пилотный проект уже перешел в стадию масштабного федерального проекта, в 2020 году мы намерены активно содействовать всем субъектам Российской Федерации, отметил председатель лифтовой комиссии Общественного совета при Минстрое России Сергей Чернышов на Всероссийском форуме «Капитальный ремонт многоквартирных домов: поддержка собственников жилья». - Принципы проекта следующие: лифт выбирает сам потребитель, он может выбрать лифт любого производителя. Мы только можем подсказать ему, какой завод сейчас перегружен, где сейчас можно взять лифт дешевле и т. д. Но мы никогда не станем навязывать производителя.

При этом председатель лифтовой комиссии подчеркнул, что они всегда советуют работать с заводом, который находится в том же регионе, что и сам многоквартирный дом, где собираются менять подъемник. Так как лифт меняется всего три месяца, а эксплуатировать его надо как минимум 25 лет, дальнейшее техническое обслуживание подъемника и замена запчастей имеет большое значение. А когда производитель находится ближе, то помочь он сможет быстрее.

На вопрос из зала: «А обязательно ли нужно менять направляю-

Всего в жилищном фонде Российской Федерации 495,3 тыс. лифтов, из них 383,9 тыс. (77,5%) в МКД, где взносы аккумулируются на счетах регоператора, 105,2 тыс. лифтов (21,2%) в МКД, где взносы на спецсчетах. 6,2 тыс. (1,3%) МКД не определивших способ формирования фонда капремонта.

 $^{\circ}$   $\mathbf{I}_{\circ}$ 

щие, если участвуешь в данной программе?». Сергей Чернышов ответил, что направляющие, как правило, меняются, но московская практика показала, что многие отказываются от этого. И их действительно можно не менять, условия программы это позволяют сделать, что дает возможность сэкономить.

Реализация проекта осуществляется на основе действующего законодательства и не требует оформления никаких дополнительных правовых актов, гарантий и обеспечений со стороны жилищного объединения и собственников МКД.

Решение о возможности принять участие в проекте принимается на основе индивидуального расчета для каждого специального счета, исходя из количества лифтов, суммы накоплений и ежемесячных взносов на счет.

Для того чтобы узнать, может ли ваш дом принять участие в данной программе, необходимо заполнить анкету (форму вы сможете найти после данной статьи), где нужно указать количество лифтов, грузоподъемность, объем накопления и прочие характеристики. После заполнения анкету следует направить руководителю

проекта Андрею Владимировичу Сергееву на электронную почту: **OSLIFT@YA.RU**.

Исходя из присланных данных будет рассчитана возможная рассрочка для конкретного многоквартирного дома. Кому-то одобрят рассрочку в 60 месяцев, кому-то в 30, для кого-то она вовсе окажется недоступной. Также к руководителю проекта можно обратиться со всеми интересующими вас вопросами, касающимися замены лифтов в рассрочку для домов со специальным счетом.

После того, как дом получает одобрение на рассрочку, и ее условия устраивают собственников, вам необходимо сделать следующее: провести общее собрание собственников, на котором нужно принять утвердительное решение о замене лифтов в рассрочку, заключить договор с подрядчиком, начать платить по специальному графику, разработанному с учетом финансовых возможностей спецсчета.

Замена лифтов происходит по фиксированной цене, которая не подлежит изменению, на следующих условиях: сначала дом платит аванс – 30% от стоимости, указанной в договоре, после выполнения работ необходимо оплатить

еще 20% от стоимости замены подъемников. Оставшиеся 50% договора оплачивается в рассрочку равномерными ежемесячными платежами в срок до 60 месяцев. При этом важно отметить, так как в многоквартирном доме обычно несколько лифтов, то эта финансовая система накладывается на весь комплекс лифтового хозяйства в доме.

– Нужно понимать, что на замену устанавливаются современные энергоэффективные лифты, – отмечает Сергей Чернышов. – Поэтому сразу после установки нового оборудования вы сможете существенно экономить средства, в том числе и на оплату рассрочки.

Для того чтобы не усложнять процесс разработкой смет, стоимость проектирования и замены лифта определяется на основании правового акта субъекта об утверждении предельной стоимости капитального ремонта. В каждом субъекте ежегодно высшее должностное лицо утверждает документ о предельной стоимости, где на основе сметной документации вычисляется предельная стоимость замены лифта. Поэтому при заключении контракта нужно понимать,

что цена не может быть выше суммы, установленной этим правовым актом.

#### Берегитесь мошенников!

Так как на специальных счетах на сегодняшний день собраны большие средства, важно помнить, что любое нововведение является плодородной почвой для мошенников. Опыт Москвы показал, что нередко к жителям домов со спецсчетами приходили лифтовые организации и начинался следующий диалог.

Лифтовая организация:

«А сколько у вас денег на счету?»
Председатель дома со специаль

Председатель дома со специальным счетом: «Четыре миллиона».

Лифтовая организация: «Давайте мы вам за эти деньги два лифта поменяем, а остальные оставим на потом, оформим на них с вами рассрочку».

На радостях, что кто-то захотел работать с домом в рассрочку, собственники соглашались на первоначальную замену двух лифтов. Но после того как были потрачены все средства со специального счета, лифтовая компания отказывалась менять остальные лифты и заключать договор на рассрочку.

### Анкета участника проекта по ускоренной замене лифтов,

отработавших нормативный срок службы (25 лет) в многоквартирных домах, собственники в которых выбрали для формирования взносов на капитальный ремонт специальный счет

### Наименование:

Адрес МКД (субъект РФ, муниципальное образование, улица, номер дома):

Контактное лицо (ФИО, должность):

Обратная связь контактного лица (телефон, электронная почта):

Дата заполнения:

п/п	Вопрос	Ответ	Примечания
1.	Форма управления (ТСЖ, ЖСК, УО)		
2.	Совет МКД есть/нет		
3.	Дата создания (Совет, ТСЖ, ЖСК)		
4.	Срок окончания договора при управлении УО		
5.	Владелец спецсчета		
6.	Банк, в котором размещен спецсчет		
7.	Количество квартир в МКД и нежилых помещений		
8.	Общая площадь помещений в МКД, по которой начисляется		
	взнос на капремонт		
9.	Количество подъездов МКД		
10.	Этажность		
11.	Общее количество лифтов/ количество в подъезде		
12.	Грузоподъемность лифтов		
13.	Год установки лифтов / срок эксплуатации		
14.	Сумма средств на спецсчете на дату заполнения		
15.	Размер взноса на КР		
16.	Сумма ежемесячных взносов на спецсчет		
17.	Собираемость взносов на капремонт, %		
18.	Планируете ли вы проведение в рамках капитального ремонта	1. Планируем установку индивидуального теплового пункта с погодным	
	работ, направленных на сокращение потребления расходов на	регулированием	
	коммунальные ресурсы (отметьте один из ответов)	2. Планируем провести утепление фасадов, окон, дверей	
		3. Планируем установить энергоэффективные лампы и датчики движения	
		4. Планируем другое (что именно)	
19.	Готовы ли вы обратиться за кредитом для проведения работ по	1. Не готов ни при каких условиях	
	энергоэффективности (отметьте один из ответов)	2. Готов, если найдется банк-кредитор с приемлемыми условиями	
		3. Готов при условии, если получу компенсацию из средств ГК «Фонд	
		содействия реформированию ЖКХ»	

# Письмо «святой троицы» против федерального законодательства

Продолжаем рассказ о тяжбе по поводу методики начисления платы за отопление в домах «на сцепке» – с одним прибором учета на всех. Слово Светлане Левашовой, юристу Правового центра «Тимпур», представлявшей интересы одного из собственников при рассмотрении дела А56-135599/2018.

Жители нескольких домов на Обводном канале обратились в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга с жалобой, что в их домах нет общедомового прибора учета, но при этом управляющая организация ООО «Жилкомсервис № 1 Московского района» начисляет им плату за отопление по показаниям, а не по нормативу. ГЖИ стала разбираться и выяснила, что пять зданий: четыре многоквартирных дома (далее – МКД) и одно нежилое здание – объединены общими тепловыми сетями, и потребление тепловой энергии всеми этими зданиями учитывает один прибор учета. Показания этого прибора учета в соответствии с письмом Жилищного комитета, Комитета по энергетике и Комитета по тарифам № 2-1906/13 от 21.06.2013 г. на все эти здания распределялись пропорционально их площади. Жилищная инспекция посчитала, что прибор учета, который установлен один на несколько зданий, не отвечает требованиям Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных Постадомах, утвержденных новлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – правила № 354), и в данном случае расчет платы за отопление должен производиться по нормативу. Было выдано предписание о произведении перерасчета жителям за три года и дальнейших начислениях по нормативу.

Учитывая, что ГЖИ, как надзорный орган, скована доводами жалобы, выданное предписание касалось только тех квартир, собственники которых обратились с жалобой. В итоге в деле у нас фигурировало не четыре МКД «на сцепке», а только три, неучтенным остался дом ТСЖ «Крылашкин двор». Тем не менее я как юрист могу сказать, что права и обязанности, которые вытекают из окончательного судебного акта по данному делу, не могут не касаться и дома ТСЖ. В насто-



ящее время, насколько я знаю, в апелляции у ТСЖ идет отдельный судебный процесс по расчетам за тепло, и дело было приостановлено до разрешения вопроса законности предписания.

Итак, вернемся к хронологии. ЖКС с предписанием ГЖИ не согласился и вышел в арбитражный суд с требованием о признании его незаконным. Суд первой инстанции оценил доводы управляющей организации, но, опираясь на определение общедомового прибора учета, данное в правилах № 354, заключил, что один прибор учета, учитывающий потребление коммунального ресурса несколькими домами, не может считаться общедомовым, поэтому начислять плату за отопление в таком случае необходимо по нормативу.

Проиграв суд, ЖКС написал письмо в теплоснабжающую организацию ПАО «ТГК-1», где, ссылаясь на судебную практику, потребовал учесть ее в расчетах за поставленные ресурсы, то есть предложил рассчитываться за тепло, отпущенное в дома «на сцепке», по нормативу, причем не только в отношении МКД, фигурировавших в решении суда, но и по всем остальным аналогичным домам, находящимся в его управлении.

ТГК-1, посчитав, что создается неприятный и ненужный судебный прецедент, подала апелляционную жалобу как лицо, не участвовавшее в деле, но чьи интересы затронуты. Тринадцатый арбитражный апелляционный суд согласился с монополистом

и апелляционную жалобу принял к рассмотрению. Одновременно в дело посчитал нужным вступить один из собственников, инициатор и подписант обращения в ГЖИ, в равной степени заинтересованный в процессе рассмотрения дела и в его исходе. Интересы такого собственника я и представляла как специалист, не первый год работающий со спорами по отоплению и осознающий правовую и социальную значимость данного процесса. Нами было подано ходатайство о вступлении в дело третьим лицом. Тем не менее апелляционный суд, перешедший к рассмотрению дела по правилам первой инстанции, не углядел в деле оснований для привлечения собственников, посчитав, что уж их-то права точно не затронуты. Данный вывод суда по меньшей мере странен, учитывая, что, по сути, спор о порядке расчета платы за коммунальную услугу, но не будем забывать, что это арбитраж, а граждан в нем не любят. Таким образом, в деле участвовали ТГК-1, ГЖИ и ЖКС. По сути, борьба была между ГЖИ и ТГК-1, управляющая организация заняла выжидательную позицию. В итоге суд апелляционной инстанции принял решение, которым требования ТГК-1 удовлетворил, а предписание ГЖИ СПб признал незаконным и отменил.

Как представитель жителей я не намерена была сдаваться – мы пошли по пути ТГК-1 и подали кассационную жалобу как лицо, не участвовавшее в деле, но о чьих правах и обязанностях принят оспариваемый судебный акт. Тем более, «подпольные» данные о дальнейших намерениях ГЖИ СПб были противоречивы, и у нас не было уверенности, что они пойдут по пути обжалования.

Основные доводы нашей кассационной жалобы, если не брать процессуальные моменты, сводились к следующему. Во-первых, действующее законодательство не предусматривает возможность установки одного прибора учета на несколько многоквартирных домов. Более того, Верховный суд РФ в своих разъяснениях совершенно определенно занял позицию, по которой коллективный (общедомовой) прибор учета должен устанавливаться так, чтобы позволять эффективно определять объем коммунального ресурса, потребленный именно данным конкретным домом. Кроме того, правила № 354 как раз говорят о том, что коллективный (общедомовой) прибор учета – это прибор учета, установленный в многоквартирном доме, а не в многоквартирных домах, то есть подразумевается, что его действие распространяется все-таки на один дом, а в данном случае, и материалами дела это подтверждалось, пять зданий «сцеплены» на одном приборе учета.

Во-вторых, данный прибор учета по принципу расположения не относится к общему имуществу ни одного из многоквартирных домов «на сцепке». Есть требование о том, что общедомовой прибор учета должен быть установлен на вводе в МКД, на границе с общедомовыми сетями. В данном случае сети, обслуживающие не один отдельный дом, а несколько – транзитные, а значит, ни сети, ни прибор учета общедомовыми считаться не могут. На данное обстоятельство раньше никто не ссылался, да и вообще внимания не обращал, между тем в некоторых случаях управляющие организации умудряются даже жителям всех домов «на сцепке» начислять плату за техническое содержание такого «необщедомового» прибора учета.

Далее. Учитывая, что суд апелляционной инстанции в основу своего решения положил письмо «святой троицы», как мы его называем, то есть письмо Жилищного комитета, Комитета по энергетике и инженерному обеспечению и Комитета по тарифам СПб № 2-1906/13 от 21.06.2013 г., отдельную оценку мы давали этому письму. Этот документ издан за пределами полномочий данных органов, потому что определанов, потому что определами полномочий данных органов, потому что определами полномочий данных органов, потому что определами полномочий данных органов, потому что определами полномочий санительного пределами полномочи полномочительного пределами полномочительного пределами полномочительного предел

деление порядка расчета платы за коммунальные услуги – это исключительное ведение Российской Федерации, но никак не исполнительных органов субъекта Российской Федерации. Тем более, письмо носит не обязывающий, а рекомендательный характер, хотя и рекомендовать-то они были не вправе. Почему суды это письмо применяли и применяют до сих пор, я не знаю, ведь и написан в нем откровенный бред.

И третий, но самый важный момент заключается в том, что все дома разные, и как та формула, которую рекомендуют комитеты, может учитывать потребление каждого дома? Мы же не подвергнем сомнению глупость установки одного прибора учета, например на электричество, на три квартиры? Или на то же тепло? Я вот люблю попрохладнее и проветриваю, а кто-то любит пожарче и окна вообще не открывает. У домов, в отличие от квартир и жильцов, свои параметры. Если не ошибаюсь, из этих четырех домов в двух капремонт систем отопления проведен, в двух нет, а считали одинаково, хотя норматив был бы разный. То есть сам Комитет по тарифам СПб, выступающий соавтором письма, эти дома не уравнивает, утверждая для них различные нормативы потребления на отопление. Здесь также уместно вспомнить о классах энергоэффективности МКД, определяемых в зависимости от года постройки, состояния дома, проведения в нем капитального ремонта. Здесь опять-таки классы разные, то есть уравнивать дома никак нельзя. Вызывает сомнение

распределение показаний именно по площади МКД. Думаю, очевидно, что на обогрев помещения с высотой потолка 2,7 м уйдет больше тепла, чем на обогрев помещения с высотой потолка 3 м.

Отдельно пришлось остановиться на обосновании того, что права собственников затронуты. Мы сослались на размер переплаты. По квартире, интересы собственника которой я представляла, за три года переплата составила 30 тыс. рублей по сравнению с той суммой, которая бы начислялась по нормативу.

Суд кассационной инстанции нашу жалобу к рассмотрению принял, в последний момент кассационную жалобу подала также **и жилищная инспекция.** В первом заседании суд нас выслушал, но объявил перерыв. По ходу рассмотрения суд задавал адекватные, точные вопросы, демонстрируя понимание, о чем именно мы спорим и значимости этого спора, в процессе опроса сторон обнадеживающе отделял «мух» ресурсоснабжающей организации от «котлет» ГЖИ. Во втором заседании суд, убедившись, что позиция собственников с позицией ГЖИ не расходится, согласился с позицией апелляционной инстанции о том, что права собственника не затронуты. Думаю, здесь больше решался процессуальный вопрос, чем материальный, все-таки арбитражному суду проще иметь дело с жилищной инспекцией, отстаивающей интересы собственников, чем с многочисленными собственниками. Тем не менее доводы ГЖИ суд поддержал, постановление Тринадцатого суда отменил и оставил предписание ГЖИ в силе.

Когда же мы получили судебный акт кассационной инстанции, то увидели, что, по сути, суд обосновал принятое решение доводами именно нашей кассационной жалобы: что общедомовой прибор учета расположен на транзитных сетях, а не на общедомовых, и он один на несколько домов, что действующим законодательством не предусмотрено, значит, это не общедомовой прибор учета, это просто узел учета. Второй момент: действующее законодательство для таких случаев никаких особенных порядков расчета не предусматривает, значит, надо считать, что узла учета нет, и начислять по нормативу. Также суд согласился с нами, что дома разные и уравнивать их никакими расчетными способами нельзя.

Отдельно суд в обоих заседаниях исследовал вопрос, можно ли вообще в эти дома поставить отдельные приборы учета. И ТГК-1, и ЖКС, к своему, видимо, несчастью, сообщили в суде, что техническая возможность есть, но это очень дорого. Был также поднят вопрос, не будут ли платить граждане больше, если при наличии технической возможности, но отсутствии прибора учета к нормативу будет применяться повышающий коэффициент. Представитель ТГК торопился заверить судей, что да, плата повысится. Однако суд позволил мне прокомментировать этот вопрос, и я отметила, что повышающий коэффициент на отопление применялся только полгода в течение 2016 года, потом он был отменен и практически во всех случаях перерасчитан, то есть все, что было начислено, было возвращено, и с тех пор никакие повышающие коэффициенты на отопление не применяются и применяться не могут, поэтому никакой переплаты у граждан в этом плане не будет.

И последний момент, который отметил кассационный суд, – это что же все-таки для жителя выгодней, где нагрузка на кошелек будет больше: по нормативу или по прибору учета. Такие расчеты были подготовлены нами заранее.

Как этот прецедент повлияет на судебную практику по другим домам, учитывая нашу странную систему права, не знаю, но, безусловно, решение очень важное. По идее, расчеты за отопление по нормативам должны быть установлены для всех таких домов, но я думаю, что это далеко не последний спор на эту тему. Тем более, формально точку в споре должен поставить Верховный суд РФ, я уверена, что ТГК-1 туда пойдет.

И есть еще один перспективный вопрос: по идее, вернее, по жилищному законодательству, за ошибки в начислениях управляющая организация должна выплатить штраф в размере половины ошибочно начисленной собственнику суммы. Для этого, гласят Правила № 354, собственнику достаточно обратиться с заявлением в управляющую организацию. Представляете, в какие суммы может обойтись «ошибка» управляющей организации? По трем домам, о которых шла речь в деле, сумма переплаты собственниками в управляющую организацию за три года составила порядка 1 млн 300 тыс. рублей.

Записала Татьяна Гоцуленко

### ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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





### 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



### Если припарковались на газоне или площадке

Ответственность за размещение транспортных средств на территориях зеленых насаждений общего пользования, территориях зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, территориях зеленых насаждений ограниченного пользования, а также за размещение транспортных средств на территориях детских, спортивных площадок, площадок для выгула и дрессировки животных предусмотрены ст. 32 и ст. 32.1 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 г. № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге».





**Предусмотрены административные штрафы: на граждан** – от 3 000 до 5 000 рублей **на должностных лиц** – от 5 000 до 40 000 рублей **на юридических лиц** – от 150 000 до 500 000 рублей

В порядке, установленном ст. 51 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» и ст. 1 Закона Санкт-Петербурга от 07.02.2008 г. № 3-6 «О наделении органов местного самоуправления внутригородских муниципальных образований Санкт-Петербурга отдельным государственным полномочием Санкт-Петербурга по определению должностных лиц местного самоуправления, уполномоченных составлять протоколы об административных правонарушениях, и составлению протоколов об административных правонарушениями по составлению протоколов за эти правонарушения наделены должностные лица:

1. Управления по контролю за соблюдением законодательства об административных правонарушениях Санкт-Петербурга (195197, Кондратьевский пр., 40, корпус 13, литер А. Тел.: (812) 242-31-61; 242-31-62; 242-30-50; 242-30-99).				
2. Администрации	района			
Санкт-Петербурга				
3. Муниципального образования				



Протокол об административном правонарушении может быть составлен вышеперечисленными уполномоченными должностными лицами.

Обращение заявителя не может являться основанием для составления протокола об административном правонарушении.

Обращение является основанием для проведения проверки и фактическими данными, имеющими значение для правильного разрешения дела, т. е. дополнительным доказательством вины правонарушителя, но при фиксации того же правонарушения уполномоченным должностным лицом.







Кстати, в некоторых странах парковаться на землях с зелеными насаждениями можно. Наверное, там климат позволяет траве расти вопреки всему

### Требования к фотофиксации правонарушения:

- привязка к местности (например, номер дома, наименование улицы и т. п.);
- на снимках должно отражаться время совершения правонарушения (часы, минуты) и дата (день, месяц, год).

**Изображение на фотоснимках должно быть четким и содержать событие административного правонарушения** (реальный факт совершения неким лицом деяния, за которое КоАП РФ или законом субъекта РФ предусмотрена административная ответственность).

На основании обращений проводится проверка – уполномоченные сотрудники обследуют территорию на предмет наличия правонарушений.

В соответствии со ст. 28.5 КоАП РФ протокол об административном правонарушении составляется немедленно после выявления совершения административного правонарушения.

В случае если требуется дополнительное выяснение обстоятельств дела либо данных о физическом лице или сведений о юридическом лице, в отношении которых возбуждается дело об административном правонарушении, протокол об административном правонарушении составляется в течение двух суток с момента выявления административного правонарушения.

Таким образом, составление протоколов об административных правонарушениях в отношении конкретных транспортных средств (указываемых в обращениях, фиксируемых на фото), не представляется возможным.



Вышеперечисленные лица, уполномоченные составлять протоколы, не имеют права требовать от граждан документы, удостоверяющие их личность (за исключением их добровольного предоставления), что затрудняет возможность составления протокола немедленно после выявления правонарушения.

В связи с этим для эффективной работы по пресечению подобных правонарушений регулярно проводится патрулирование территории района уполномоченными должностными лицами совместно с сотрудниками полиции для фиксации момента административного правонарушения и обнаружения правонарушителя непосредственно на месте и во время совершения им противоправных действий.

Наличие сотрудников полиции позволяет уполномоченному лицу установить личность правонарушителя, после чего незамедлительно составить протокол об административном правонарушении.



Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом
«Консьержъ»

195027, Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515 Тел. (812) 907-18-60,

Адрес редакции:

тел.: (812) 528-19-70 www.konserg.ru

Генеральный директор издательства, главный редактор

Татьяна Гоцуленко

Редактор газеты

Лилия Курбеко

Корректор

Татьяна Розанова

Подписной индекс в Санкт-Петербурге 11003

Подписка через редакцию (812) 907-18-60, (812) 528-19-70.

e-mail: konserg-media@yandex.ru

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

Подписка на сайте www.spbpost.ru в разделе «Услуги», баннер «Подписка»

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

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

При использовании материалов газеты, полностью или частично,

ссылка на

источник обязательна. \_

Газета зарегистрирована

Северо-Западным окружным межрегиональным

территориальным управлением РФ по делам печати, телерадиовещания и средств массовой информации.

Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 21.08.2005 года.

Отпечатано в ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург,
пос. Парголово,
ул. Ломоносова. л. 113

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 134

Выходит 1 раз в 3 недели
по понедельникам.
Подписано в печать 01.11.2019
в 16 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Татьяна Гоцуленко

### Легализуйте своих голубей

По меньшей мере две с половиной тысячи гаражей и голубятен в Петербурге не имеют владельцев, точнее, информации о правоустанавливающих документах на эти объекты нет в региональной геоинформационной системе (РГИС). По тем объектам, пользователи которых до начала ноября не обратились в отдел строительства и землепользования администрации соответствующего района, будут приниматься решения о демонтаже.





Алексей Попов, хозяин голубятни на улице Уточкина, показывает журналистам голубей редких пород. «Любовь к голубям необъяснима, одним дана, другим нет, – говорит он. – Жена и сын не разделяют моего увлечения, а меня из голубятни не вытащить. Здесь, в городе, не хватает природы».

Разрешение на разведение голубей Алексей Попов получил еще в советское время через Клуб голубеводов, арендную плату вносил в жилконтору, квитанции до сих пор сохранились. Потом случилась перестройка, и кому теперь платить за пользование землей, никто не знал. Несколько месяцев назад Алексей Попов нашел на голубят-

не уведомление о необходимости явиться в администрацию Приморского района. Там ему помогли сформировать необходимый пакет документов, и теперь его голубятня легальна. Кстати, районная администрация «увидела» голубятню благодаря обращениям на портал **«Наш Санкт-Петербург».** Алексей Попов, правда, удивляется, кому он мог настолько помешать, чтобы писали жалобы, тем более, что он проводит в голубятне много времени, и кто-то из прохожих постоянно просит либо посмотреть, либо погладить, но никогда никто не высказывал никаких претензий.

Но вернемся к городской программе инвентаризации. В случае отсутствия у пользователя гаража

или голубятни правовых оснований для оформления земельного участка он будет обязан освободить его от своего имущества. Власти предупреждают, что по итогам проведения инвентаризации будут приниматься решения о демонтаже гаражей и голубятен, незаконно размещенных на городской территории.

По состоянию на 4 октября в Петербурге было всего 7505 гаражей и 25 голубятен.

На РГИС в слое «Гаражи инвентаризация» можно ознакомиться с актуальной информацией о гаражах и голубятнях (объектах), имеющихся в городе, – именно о тех, кто уже прошел инвентаризацию.

### КАДРЫ

### В Санкт-Петербурге задержан замглавы Жилищного комитета

Аким Гашенко был уволен с госслужбы 24 октября и в тот же день арестован сотрудниками ФСБ. В отношении него возбуждено уголовное дело по ч. 4 ст. 228.1 УК РФ (незаконные производство, сбыт или пересылка наркотических средств, психотропных веществ или их аналогов).

В Жилищном комитете **Аким Гашенко** курировал деятельность отделов содействия гражданам льготных категорий в улучшении жилищных условий, развития жилищного фонда, расселения коммунальных квартир, коммерческого найма, контроля за исполнением жилищного за-

конодательства и ряд других направлений.

На сайте городской администрации опубликованы сведения о доходах арестованного за 2018 год. В прошлом году Гашенко официально заработал более 1,615 млн рублей, сообщается в его декларации. Кроме этого, экс-замглавы ко-

митета владеет двумя небольшими нежилыми помещениями общей площадью 12,8 кв. м и квартирой площадью 41,3 кв. м. Также в его пользовании находится еще одна квартира площадью 77,7 кв. м и автомобиль Volvo S80.

Аким Гашенко был арестован до 23 декабря.















# ПОДПИСКА-2020 (812) 907-18-60













### Смотрите «Консьержъ» на YouTube.com





### Есть ли место бизнесу в жилых домах

Публичные слушания по проблемам, препятствующим развитию предпринимательства в Санкт-Петербурге, прошли 29 октября.



### Все, что вы хотели знать об ОДИ

30 октября в администрации Петроградского района прошел семинар по вопросам использования и возврата общедомового имущества. Докладчик Николай Тележин.