ВНИМАНИЕ, ТЕНДЕР! ПРЕДСЕДАТЕЛИ ТСЖ, ЖСК, РУКОВОДИТЕЛИ УПРАВЛЯЮЩИХ КОМПАНИЙ МОГУТ ВЫБРАТЬ СЕБЕ ПОДРЯДЧИКА НА ПРОВЕДЕНИЕ РАБОТ В ДОМАХ. **ЧИТАЙТЕ НА СТР. 3**

Еженедельная аналитическая газета о жилищном и коммерческом фондах

КОНСЬЕРЖЪ

№ 12 (645) 28 марта 2016 года www.konserg.ru

Право жить в безопасности

В Петербурге запущена общероссийская программа обеспечения безопасности жилых домов «Безопасный дом». Она подразумевает бесплатную установку систем видеозаписи в домах. В ближайшие 3 года планируется подключить 10 тысяч телекамер за счет средств домофонных компаний.

СТР. 4

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере
www.sro-auk.ru
sro-org@yandex.ru

ГИЛЬДИЯ СЕРВИСА
Тарифы от 35 копеек за м кв.
Аварийное и техническое обслуживание объектов недвижимости
Нас рекомендуют ведущие застройщики города, ТСЖ и ЖСК!
Для оценки сервиса - получите первый месяц БЕСПЛАТНО!
СПб, ул. Курчатова, д.9, оф. 406
945-57-86 Полиектов Михаил Андреевич (круглосуточно)
242-86-00 многоканальный с 9.00 до 18.00
гильдия-ремонта.рф

ПЕТЕРБУРГ СТРОЙГРУПП
РЕМОНТ для ТСЖ ▪ ЖСК
▪ Ремонт парадных
▪ Установка окон и дверей
▪ Инженерные коммуникации
Делаем БЕСПЛАТНО показательный ремонт 1 этажа при заключении договора
1. РАССРОЧКА 0% до 2017 года
2. ГАРАНТИЯ на работы до 5 лет!
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ул. РИЖСКАЯ, д. 3, БЦ НАУТИЛУС, офис 302
+7 (812) 642-66-84 www.piterstroigroup.ru

СТАКС
ГРУППА КОМПАНИЙ «СТАКС»
ГРУППА КОМПАНИЙ СТАКС - ЭТО:
- Управление многоквартирными домами
- Вывоз мусора
- Ремонтно-строительные работы
- Юридические услуги
- Вычислительный центр
- Коммунальные услуги
- Энергосбережение
- Обслуживание лифтов
Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. О, пом. 1Н
(812) 331-16-50, факс: (812) 331-16-51
www.staks-spb.ru e-mail: razvitie@staks.sp.ru

ВНИМАНИЕ!

ГАЗЕТА «КОНСЬЕРЖЪ» ПРИГЛАШАЕТ ВАС ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ В IX КОНФЕРЕНЦИИ «ПРОБЛЕМЫ ТСЖ И ПУТИ ИХ РЕШЕНИЯ», КОТОРАЯ ПРОЙДЕТ 8 АПРЕЛЯ 2016 ГОДА.

НА КОНФЕРЕНЦИИ БУДУТ ПОДНЯТЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

- Изменение жилищных тарифов с 1 июля 2016 года
- ГИС ЖКХ. Все о новой информационной системе и раскрытии информации
- Обжалование действий, надзорных, исполнительных и иных органов, принятых в отношении ТСЖ, ЖСК, ЖК
- Урегулирование споров с поставщиками коммунальных услуг
- Актуализация программы капитального ремонта
- Надзорные органы и взаимодействие с ними
- Изменения с 1 января 2017 года всей системы сбора и утилизации мусора
- Создание так называемой «эталонной» базы, работа по сверке площадей и технических параметров домов и формированию реестра
- Поставщики ресурсов: проблемы, прямые расчеты, договорные отношения
- Новые правила по проведению общих собраний
- Проблемы общедомового имущества

ЗАПИСАТЬСЯ НА КОНФЕРЕНЦИИ МОЖНО ПО ТЕЛ. (812)640-31-68
E-MAIL: GALKINA@KONSERG.RU

ВНИМАНИЕ!

ГАЗЕТА «КОНСЬЕРЖЪ» ПРИГЛАШАЕТ ВАС ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ ВО II КОНФЕРЕНЦИИ «ПРОБЛЕМА ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ТЕПЛООБЕСПЕЧЕНИЯ В ЖИЛЫХ ДОМАХ», КОТОРАЯ ПРОЙДЕТ В МАЕ 2016 ГОДА.

НА КОНФЕРЕНЦИИ БУДУТ ПОДНЯТЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

- Какие мероприятия в домах ТСЖ, ЖСК, УК могут быть сделаны за счет инвесторов
- Примеры энергосервисных договоров с председателями ТСЖ, ЖСК, УК по замене оборудования в доме за счет инвесторов без затрат со стороны ТСЖ, ЖСК, УК
- Реализация нового закона о мусоре в части энергосбережения, касающаяся многоквартирных домов
- Проведение работ по энергоснабжению за счет средств Фонда капремонта, новые требования
- Вопросы по регулированию энергии, позволяющие ее сберегать
- Инновации и разработки

Записаться на конференцию:

тел.: (812)640-31-68
e-mail: galkina@konserg.ru

УСЛОВИЯ УЧАСТИЯ В КОНФЕРЕНЦИЯХ УЗНАВАЙТЕ В РЕДАКЦИИ ГАЗЕТЫ ПО ТЕЛ. (812)640-31-68.

ООО «МВК» **934-65-53**

Косметический ремонт подъездов и др. помещений

Герметизация межпанельных швов

Капитальный, текущий ремонт кровли

Ремонт, устройство отмостки

Ремонт фасадов и цоколей любой сложности

Производство и установка антивандальных почтовых ящиков

Гарантия на выполненные работы 3 года
Осмотр, измерения, составление сметы – бесплатно

ФАС снижает тарифы на воду

В феврале Федеральная антимонопольная служба (ФАС) России предписала водоканалу г. Воронежа пересмотреть завышенные тарифы на воду на этот год. В ответ руководство эксплуатирующей организации «РВК-Воронеж» поддержало стремление ФАС выстроить четкую и понятную систему тарифообразования. По мнению экспертов отрасли, компромиссные решения в подобных ситуациях возможны при условии широкого применения энергосберегающих технологий.

Как отмечают многие специалисты и представители СМИ, действия ФАС в Воронеже являются прецедентом и могут коренным образом изменить практику формирования тарифов на коммунальные ресурсы. Таким образом, передача функций Федеральной службы по тарифам (ФСТ) Федеральной антимонопольной службе, указ о которой был подписан летом 2015 года, начинает приносить реальные плоды.

По словам генерального директора «РВК-Воронеж» Андрея Броцмана, главной задачей эксплуатирующей организации является обеспечение жителей города качественной и чистой питьевой водой в круглосуточном режиме. Однако коммунальные сети часто находятся в крайне изношенном состоянии, а их переоснащение требует значительных финансовых вливаний. Так, инвестиции в модернизацию воронежского водоканала составили более 300 млн руб.

По мнению Павла Федотова, менеджера по работе с ключевыми клиентами компании «Данфосс», ведущего мирового производителя энергосберегающего оборудования, такие ситуации сегодня не редкость, и стоимость затрат на реконструкцию сетей водоснабжения, безусловно, отражается на тарифах. Чтобы находить компромиссные решения, необходимо использовать энергосберегающие технологии, оптимизируя расходы на эксплуатацию трубопроводов и насосных станций. Одним из наиболее эффективных средств такой оптимизации является применение частотных преобразователей для управления работой насосов.

– В среднем использование преобразователей частоты для управления агрегатами насосных станций позволяет сэкономить не менее 30% потребляемой электроэнергии. Кроме того, частотные преобразователи Danfoss имеют встроенную функцию автоматической оптимизации энергопотребления (AOE). С ее помощью привод использует энергии ровно столько, сколько необходимо для нагрузки в данное время. AOE обеспечивает минимальное потребление реактивной составляющей тока двигателя, поддерживая при этом требуемый момент, что увеличивает до максимума КПД электродвигателя. Это позволяет дополнительно экономить 5–10% электроэнергии, – объясняет специалист.

В подтверждение своих оценок эксперт приводит примеры проектов из портфеля компании. Так, модернизация белокаменского водоканала с использованием преобразователей частоты Danfoss позволила на 43% снизить потребление электроэнергии насосными установками, а в МУП «Водоканал» Казани благодаря применению аналогичных технических решений добились более 30%-ной экономии.

Следует отметить, что и в Воронеже возлагают большие надежды на использование энергосберегающих технологий. Начиная с 2012 года здесь уже сумели на 17% сократить потери воды путем снижения аварийности на сетях, а также добиться 25%-ного сокращения расходов на электроэнергию посредством оснащения насосного оборудования частотными преобразователями.

Источник: Danfoss

ВНИМАНИЕ!

ПРЕДСЕДАТЕЛИ ТСЖ, ЖСК, руководители управляющих компаний могут выбрать себе подрядчика на проведение работ в домах.

ЗАЯВКИ НА ТЕНДЕР ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО!

ТЕЛ./ФАКС: 640-31-68

E-MAIL: KONSERG@KONSERG.RU

Уважаемые читатели!

У многих из вас колоссальный практический опыт работы в домах, и кто как не вы может подсказать разработчикам и производителям различного оборудования удобные технологии. Обращайтесь к нам со своими идеями — мы свяжем вас с разработчиками, они дадут жизнь вашим проектам!

Звоните и пишите в редакцию:
т./ф. (812)640-31-68,
t-goculenko@mail.ru

ТЕНДЕР

- **Замена стояков холодного водоснабжения в 126 квартирах.**
- **ТСЖ требуются услуги по восстановлению связи и обслуживанию 6 лифтов в 3-х парадных.**
- **В ТСЖ открыт тендер на изготовление проектной документации ИТП и внутренней системы ГВС в многоквартирном доме.**
- **ТСЖ требуются услуги по капитальному ремонту мягкой кровли над тремя венткамерами и над крышной котельной.**

Тел./факс: 640-31-68

ИЩУ РАБОТУ

- **Ищу работу и заказы на услуги маляра-штукатура. Профессионально выполняю косметический ремонт помещений любой сложности. Высокое качество. Недорого. Стаж работы 15 лет. Диплом маляра. Татьяна, 8-911-943-17-04.**
- **Ищу работу управляющего в ТСЖ, ЖСК. Образование высшее. Опыт работы в ЖКХ – 10 лет. Проживаю в Приморском районе. Наталья Георгиевна, 8-921-300-75-43.**
- **Управляющий ЖСК/ТСЖ, с высшим образованием и опытом работы. ищет работу в Московском р-не. Тел. 8-900-638-44-90**

УВАЖАЕМЫЕ ПРАКТИКИ ЖКХ!

Мы запустили конкурс под названием «Байки управдома» и приглашаем вас присылать нам в редакцию свои небольшие истории по электронной почте t-goculenko@mail.ru. (Также вы можете позвонить нам (812) 640-31-68, мы свяжем вас с корреспондентом, который запишет ваш рассказ.)

Каких историй мы ждем? Прежде всего, не мрачных. Об этом мы пишем весь год – так складываются дела, но в праздники так хочется немного улыбок и тепла.

Может быть, вы приютили кошку, и она избирательно шипит – только на должников? Или вы с коллегами сбросились на груз гуманитарной помощи? Разбили клумбу с интересными цветами (и готовы поделиться фотографиями), разрисовали стенку в парадной? Пишите и звоните!

Кроме того, мы ждем, конечно, профессиональных историй. Если вы сумели организовать жителей дома на субботник, то поделитесь секретом КАК? А что вы делаете с бумажным спамом? Нашли какое-то оригинальное применение? Срочно в номер!

Наконец, и правда, нам хочется послушать байки. Как шуткой погасили ссору с вредным жильцом, как вытаскивали незваных гостей из подвала, как... Да вам-то лучше знать, что и как было! Ждем от вас сообщений!

А поскольку мы не просто собираем душевный материал, но и назвали все это конкурсом, то рассказываем, какой для вас приготовлен приз! Это настенные часы от издательского дома «Консьержъ» – «Время для ЖКХ!».

Участвуйте и выигрывайте!

Будьте с нами!

Право жить в безопасности

В ближайшие 3 года в Петербурге планируется подключить 10 тысяч телекамер за счет средств домофонных компаний. «КонсьержЪ» взял интервью у президента Некоммерческого партнерства (НП) «Безопасный дом» Владислава Жуковича, реализующего масштабный общероссийский проект.

– Владислав Константинович, в СМИ все чаще говорят о программе «Безопасный дом». Чем вызван высокий интерес?

– На сегодняшний день программу реализуют в 25 городах России. Учитывая, что адресная программа формируется на основании обращений жителей, их активность очень заметна. В городах-миллионниках, таких как Санкт-Петербург, Новосибирск, Самара, только в первые 3 месяца с момента начала приема обращений мы получаем в среднем около 500 заявок. Недавно мы подсчитали количество жителей, которые живут в домах, оснащенных системами видеорегистрации «Безопасный дом» — порядка 300 тыс. Это число можно сравнить с населением среднего российского города.

Профессионалов сферы ЖКХ интересует необычная для непростого экономического периода инвестиционная модель и некоммерческие цели программы. На основе этого и проявляется живой интерес со стороны СМИ.

– Кто получает основную выгоду от реализации программы?

– Одна из причин успеха программы в том, что по результатам ее воплощения выигрывают все! В первую очередь горожане – жители обычных МКД. Дом, оснащенный системой видеозаписи, становится чище и спокойнее, на территории снижается число преступлений. К примеру, в Москве более 5 лет работает программа массового оснащения домов видеозаписью. Ежегодно публикуется статистика, которая наглядно показывает, что в домах с видеонаблюдением на четверть уменьшаются правонарушения. Даже если вы не живете в таком доме, то вы живете рядом с ним, ваш ребенок проходит эту территорию по пути в школу или вы приехали в гости. Управляющие компании также открывают новые возможности. Все сталкиваются с затратами на восстановление после вандализма в подъездах, порчи и краж общедомового имущества. Если этого не будет, значительные средства можно будет пустить на более важные задачи.

– Но ведь есть и другие предложения по установке видеонаблюдения. Как будете конкурировать?

– Здесь неуместно говорить о конкуренции, ведь участники отрасли решают одну задачу – повышение уровня безопасности горожан. Поэтому к сотрудничеству мы призываем все компании, работающие в рамках целей программы. Сейчас компаний-участников более 50. Причины такой поддержки лежат в концепции программы. **Во-первых**, программа не требует оплаты ни от жителей, ни от других субъектов. Раз нет дополнительных плат, это обеспечивает массовость развития. Другие бесплатные предложения чаще всего связаны с какими-то сопутствующими условиями – впустить в дом провайдера, передать на обслуживание в одну компанию все домофонное оборудование и так далее. В нашем случае реализация программы осуществляется совместными действиями домофонных компаний, уже работающих в доме. Поэтому нет дополнительных требований, которые могут препятствовать установке системы. Без преувеличения — любой дом может войти в программу. **Во-вторых**, жители могут скачивать самостоятельно видеоархивы через сайт. Это значит, что не будет дополнительной нагрузки на правление ТСЖ или совет дома. К слову, партнерство очень серьезно подошло к защите данных и установило множество барьеров для недопущения несанкционированного использования видеозаписей. **В-третьих**, за счет постоянного мониторинга работоспособности оборудования все появляющиеся неисправности оперативно выявляются и передаются Оператору программы для проведения ремонта. Это самая дорогостоящая для нас операция, для ее осуществления функционирует общероссийский мониторинговый центр «Безопасный дом». **В-четвертых**, мы нацелены не только на осуществление видеозаписи, но и ведем профилактику правонарушений. Пропагандируем по всевозможным каналам неотвратимость наказания за преступления с помощью видеофиксации. Как хорошие врачи, хотим избежать болезни, а не лечить ее.

– А если видеонаблюдение уже в доме установлено, есть ли смысл участвовать в «Безопасном доме»?

– В важных отраслях, таких как оборонная и космическая промышленность, всегда используется принцип дублирования ключевых систем аппаратов. Мы призываем к тому же. Стоит на доме система безопасности – прекрасно. Вторая дублирующая независимая система разве будет лишней? Есть ли смысл отказываться от бесплатного расширения существующих возможностей, увеличения контролируемых зон? Тем более у наших камер уникальный угол обзора, позволяющий идентифицировать всех входящих и выходящих из дома. Это уже не раз помогало в раскрытии преступлений, ведь видно лицо преступника, а не кепку или капюшон.

– В описании программы указано, что реализация осуществляется бесплатно за счет средств инвесторов. Все мы знаем поговорку про бесплатный сыр…

– Это самый часто задаваемый вопрос. Нужно внимательно вчитаться в описание. Операторы программы являются инвесторами, т. е. они рассчитывают прямым или косвенным путем вернуть вложенные средства в течение нескольких лет. За счет платных сервисов, таких как установка видеодомофонов, подключенных к устанавливаемым телекамерам, за счет подключения дополнительных телекамер, не входящих в бесплатный комплект. Косвенными методами являются улучшение платежной дисциплины абонентов и снижение затрат на восстановление выведенных из строя обслуживаемых элементов.

– Наверное, абонентская плата вырастет за обслуживание домофонов?

– Включение дома в программу не влияет на размер тарифа на обслуживание, рост в будущем также ограничен.

– Как желающим попасть в адресную программу?

– Первым шагом всегда является обращение любого жителя дома к Оператору программы «Безопасный дом». Перечень операторов можно посмотреть на официальном сайте **www.мойбезопасныйдом.рф.** В разделе «Вступить в программу» можно оставить и электронную заявку. Далее осуществляется согласование установки системы с собственниками жилья. Как правило, большинство решений положительные. После этого сотрудники НП обеспечивают совместную работу всех домофонных компаний в доме по установке и обслуживанию системы видеорегистрации.

Повлиять на жизнь в своем доме очень просто!

Светлана Хаматова

Как расправиться с долгами?

Этот вопрос задают себе сейчас решительно все: чиновники, управляющие и ресурсоснабжающие организации и, естественно, те из собственников, которые задумываются о будущем своего дома.

Комментирует Евгений Пургин, председатель Совета СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере»:

Уже очевидно, что объем просроченной задолженности достиг критических показателей. Идея обнуления долгов не кажется привлекательной – «почему-то» – ни одному из участников рынка, за исключением жителей домов. А опыт прошлого показал, что банкротство ключевых должников, то есть управляющих организаций, не слишком выгодный и работоспособный инструмент: управляющая организация, что УК, что ТСЖ, не имеет своего имущества или накоплений, чтобы удовлетворить претензии кредиторов, в итоге ни денег, ни удобного «крайнего».

«Пора признать, что деятельность управляющих организаций убыточна – такая уж система формируется принимаемыми законодательными актами. И получается, что у некоторых действительно нет иного выхода, кроме как объявить себя банкротом и зарегистрировать новую компанию, чтобы снова обслуживать те же самые дома. Не нужно считать таких предпринимателей мошенниками. В сфере ЖКХ не заработаешь больших денег на управлении на самом-то деле. А если кому-то это и удается, то он не остается в России. Тем не менее Андрей Чибис, замминистра строительства и ЖКХ, уже заявил, что нулевых лицензий – то есть тех, которые выдаются УК без домов, в управлении быть не должно. Странное решение, как тогда новичкам выходить на этот рынок впервые? Но в любом случае, это не решит проблемы с задолженностью».

Какой вариант существует для решения проблемы долгов, кроме банкротства? Юристы сразу называют цессию: то есть передачу права на взимание долга. Некоторые ресурсоснабжающие организации в Петербурге уже покупают долги, другие не хотят с этим связываться. Государство (власти региона, муниципальные) могло бы взять на себя эту задачу и создать некий центр санации.

Во-первых, решился бы нашумевший вопрос о том, кого субсидировать. Выдавать субсидии можно было бы этому центру, беспристрастной и независимой от УК и РСО структуре. Во-вторых, компании и монополисты начали бы финансовые отношения, что называется, с чистого листа. В-третьих, чисто психологически долг собственника квартиры перед частником и долг перед городом воспринимаются гражданами поразному.

Внимательные читатели, несомненно, зададут скептический вопрос: но ведь если оставить систему в том виде, в каком она есть сейчас, то долги накопятся снова? Безусловно. Однако дальнейшее уже нельзя будет обосновать какими-то «стародавними причинами и грехами» – ни дремучими девяностыми, ни прошлыми кризисами, ни плохими управленцами, которых уже уволили. Возможно, когда станет кристально прозрачна текущая ситуация, власти все-таки вынуждены будут ее изменить. Вариантов здесь также много, два самых жизнеспособных – введение или прямых договоров, или же двухтарифной системы, когда РСО для УК будет выставлять один тариф, а УК для населения – другой, немного ниже, чтобы покрыть разницу, возникающую из-за собственников-неплательщиков. В этом случае формально долг будет копиться все равно, однако уже только у непосредственных виновников ситуации, то есть граждан, а управляющим компаниям не придется для погашения долгов перед РСО прибегать к использованию средства на текущий ремонт или содержание общего имущества дома. Уже два плюса как минимум.

Ждем ваших комментариев по поводу предложенной идеи!

Светлана Хаматова

Капитальный вариант

В Петербурге есть многоквартирные дома, где программа капитального ремонта своя – и принята она давно. Поэтому другая попросту не нужна. Рассказываем, каким еще способом все может быть устроено…

Понятно, что для возникновения любой системы необходимы предпосылки. Вот они:

Во-первых, и правление, и жильцы понимают, что собирать средства на капитальный ремонт – абсолютно необходимо. Как вы догадываетесь, легче всего донести эту мысль до тех, кто живет в доме ЖСК. Они с ней уже сроднились, потому что изначально воспринимали дом как свою собственность. К слову, чтобы новички перенимали традиции, нужно прежде всего обеспечить воспитание управленцев в правильном ключе. Так, в Уставе ЖСК записано, что председателем правления может быть только тот собственник, который до того 7 лет отработал в качестве члена правления. За семь лет вполне можно разобраться, чего человек стоит и чего он хочет: заняться делом или же получить доступ к средствам.

Во-вторых, и правление, и собственники уже имеют опыт накоплений, в том числе негативный – и хорошо помнят, как сгорели их деньги.

В-третьих, есть лидер – председатель правления, награжденный реальным доверием собственников.

А теперь сама история.

В 2014 г. никто не успел сориентироваться и разобраться в ситуации, поэтому дом автоматом был включен в список тех, собственники которых платят в Фонд регионального оператора.

В 2015 г. собственники провели собрание под лозунгом «Ни рубля непонятно на что и непонятно кому!» и потребовали у регоператора «выпустить» их. Однако спецсчет открывать они также не захотели. В этом не было смысла, так как у ЖСК уже был второй счет, исключительно для ремонта. Проценты не начислялись, однако не было никаких ограничений на то, чтобы снять средства и использовать их так, как постановило общее собрание, не согласовывая с администрацией.

Сейчас многие увлечены идеей, чтобы деньги работали. Но, как советуют в кооперативе, вначале стоит вооружиться калькулятором и посчитать. Если на выходе за год проценты составят лишь тысячу рублей, то значим ли такой аргумент? Тут

нужно волноваться, как бы уберечь свои деньги от инфляции!

Собственно, поэтому в ЖСК против долгих накоплений. Здесь копят деньги, во-первых, под конкретный объект (ремонт стояков ХВС, ремонт мусоропровода и т. д.), во-вторых, весьма интенсивно. Вместо 2–3 рублей с квадратного метра собственники платят по 8. Полгода собирают средства, потом занимаются ремонтом. В следующем году выбирают новый объект и опять копят. Поэтому практически все, что можно, в доме уже заменили.

С лифтами, еще до выхода закона о капремонте, помогло государство. И в ЖСК признают, что с таким дорогостоящим ремонтом сами бы не справились. Но почему бы, как в советское время, не выдавать беспроцентные кредиты? В этом доме собственники согласны и умеют платить, но кормить посреднические структуры и смотреть, как обесцениваются их средства, категорически не согласны. Идея спонсировать ремонт чужих домов тоже почему-то не вызывает энтузиазма. Конкретный соседский дом ссудить на конкретный срок – еще куда ни шло. В этой ситуации хотя бы можно проконтролировать процесс лично. А с закрытыми глазами…

Но это еще, как вы понимаете, не конец. Государство предоставляет выбор из двух вариантов всего, поэтому официально дом все еще в списках фонда. Собственникам приходят квитанции от регионального оператора, которые они не оплачивают. Общее собрание собственников сделало свое волеизъявление, дом в идеальном порядке. Что еще нужно? Была попытка ущемить льготников – как же, у них долг! Но от ЖСК предоставили письмо с разъяснением ситуации, всеми квитанциями и прочими доказательствами того, что граждане являются аккуратными плательщиками, за капитальный ремонт платят ЖСК, и более того, эти деньги на ремонт же и тратятся! Инцидент на этом был исчерпан. Но вряд ли дом-с-собственным-мнением оставят в покое.

Будем вместе с вами следить, как развиваются события.

P.S. Внимание! Как говорят в кино, не пытайтесь повторить то, что под силу только профессионалам с большим опытом, а главное, если у вас не сложилось таких же хороших отношений с собственниками.

КАПИТАЛЬНЫЕ НОВОСТИ

Вначале о достойном и о перспективах.

Теперь и на якутском – региональный фонд капитального ремонта выпустил «Азбуку» для собственников. В буклете с иллюстрациями рассказывается о правах жителей, вариантах накопления средств, видах ремонта и т. д. На якутском это первое издание подобного рода.

Плюс 74 – столько многоквартирных домов добавили в программу капитального ремонта в Курганской области. Удивительно, удалось найти еще деньги!

КПРФ за софинансирование – депутаты фракции предлагают, чтобы собственники вносили не более 15% об общей суммы на капитальный ремонт в срок до пяти лет, а остальное добавляло государство и/или муниципалитет, причем, если власти не исполнят своих обязательств, то гражданам должны будут вернуться все деньги – да еще с процентами! Также коммунисты предупреждают: если же ремонты по-прежнему будут вести в основном за счет граждан, то жилфонду страны грозит деградация. Привлекательная идея (это мы про софинансирование), хотя предвидим вечную сказку про «денег в бюджете нет».

А теперь перейдем к спорному и тревожному.

Льготы только на год – в течение такого срока в Воронежской области решили компенсировать расходы пожилых и одиноких собственников на капремонт. В целом и общем «льготная история» здесь такая же, как и в других регионах: тем, кому исполнилось 70 лет, полагается 50% «скидки на капремонт», а счастливчиков в возрасте 80+ вообще освободят от взносов. Однако смущает ограниченный срок действия. Правда, чиновники обещают продлевать льготы ежегодно, а на данный момент отговариваются тем, что принималася региональный бюджет, и, соответственно, закладывать средства можно было только на текущий год (спорно). Тем не менее не закончится ли это ежегодной бумажной волокитой для пенсионеров? Или же приходом полноценной платежки и последующими корректировками? А что такое страшная платежка для пожилого человека все знают. В Казани, например, у пенсионера не выдержало сердце, когда он увидел квитанцию – ежемесячно на ОДН по воде «набегало» по 10 тысяч рублей, и таким образом накопился стотысячный долг.

Минус 37% – столько недособрали на капремонт в Калининградской области. Проблема в том – и это заявляет губернатор региона! – что граждане просто не доверяют Фонду регионального оператора. Не слишком радостно для структуры, которую региональные власти поддерживают и продвигают.

Засудили регоператора – в Волгограде собственники 8 квартир выиграли иск о возмещении ущерба, морального вреда и штрафов. Кровлю в доме ремонтировали в дождь, помещения затопило, но представители фонда предлагали собственникам судиться с подрядчиком, а не с тем, кто контролировал ход работ (то есть с самим фондом). Вы скажете, почему эта новость не отправилась в первую половину списка, где позитивные сообщения? Потому что нет ничего хорошего в затопленных квартирах, судах и контролере, который перекладывает ответственность. Ведь здесь бы региональному оператору выступить с собственниками единым фронтом, а то и решить вопрос в досудебном порядке, но увы, увы.

Светлана Хаматова

БАЙКИ УПРАВДОМА

«Дайте хоть на время!»

Помните, мы просили присылать истории про животных в многоквартирных домах в рубрику «Байки управдома»? Из «дома с растениями на крыше», от Аллы Сокол, председателя правления ЖСК 122, пришел просто замечательный рассказ.

«Когда-то в подвалах у нас было страшно. Постоянно шебуршали и попискивали крысы – мне кажется, они передавали друг другу сообщение, что я иду! Тогда мы провели в доме открытый референдум с вопросом: жить или не жить кошкам в подвалах? Конечно, были крикуны, которые были против, но жители рассудили здраво, и вот уже десять лет у нас работают кошки, точнее, один рыжий кот и четыре кошки (есть черные, есть полосатые). Они на содержании, выделяются специальные средства на покупку корма и услуги ветеринара. Есть жители, которые кормят животных и за приобретенный корм отчитываются чеками, после чего получают деньги на следующую покупку. Когда у нас проводится ежегодная дератизация, предупреждаю заранее, и кошек выманивают, чтобы они не пострадали.

Эти кошки перед нами тоже «отчитываются»: притаскивают пойманных крыс. А котят всегда быстро разбирают по домам в округе, потому что знают – это дети настоящих охотников!

Как-то раз я у дома увидела машину милиции, сотрудник ловил нашу кошку. Я вмешалась, говорю: «Оставьте животное в покое, оно на легальном положении! В чем вообще дело?» Милиционер признался, что их мыши загрызли, и попросил: «Дайте кошку хоть на время!» Дали, конечно. Но ее нам не вернули. Прижилась, наверное!»

Вера Кизилова

ПОРЯДОК В ДОМЕ

Константин Юдин

Пар костей не ломит

Каждый год с началом отопительного сезона миллионы потребителей ЖКУ задаются сакраментальным вопросом о минимизации своих затрат. Особенно остро в нашем регионе вопрос обозначился, когда пришло время рассчитываться за январское отопление.

Безусловно, стужа, охватившая город в первом месяце года, предполагает некоторое увеличение потребления тепла. Но кто в действительности может поручиться, что исправно оплачивая счета со всеми приведенными там суммами, он не приплачивает лишнего?

Все дело в счетчиках?

Кто-то может сказать, что все дело в том, что наши жилища не снабжены **счетчиками количества тепла**. Поэтому мы никак не можем влиять на содержимое своих расчетных листков. Аналогия проста – уже в очень многих квартирах есть счетчики горячей и холодной воды. Никто не может представить себе дома без счетчика электричества, у некоторых есть и двухтарифный прибор, в перспективе намечается еще большая дифференциация тарифов на электричество, когда, например, платить за электроэнергию мы будем по четырем и даже более тарифам.

В теории все выглядит достаточно просто: в каждой квартире необходимо установить счетчик тепла. Если вы хотите, чтобы у вас в квартире была Сахара – платите! Можете перекрыть кран и не платить ничего... Но сложности начинаются уже здесь – хотя, казалось бы, велика ли хитрость установить счетчик? Можно купить счетчик тепла за 8 000 рублей, можно за 15 000, а можно и за 25 000. Все зависит от производителя и характеристик счетчика. Однако здесь мы должны учесть один нюанс. В огромном количестве многоквартирных домов у нас имеется **вертикальная разводка труб отопления**. Это означает, что стояки отопления проходят в доме насквозь через все этажи, пронизывая многоэтажку сверху донизу.

Если подойти к этому вопросу серьезно, то станет очевидно, что на каждую квартиру нам понадобится столько счетчиков, сколько имеется радиаторов отопления у нас в квартире. На двухкомнатную квартиру может понадобиться три счетчика (с учетом кухни), на трехкомнатную – четыре. И так далее. Суммы только на покупку счетчиков, соответственно, возрастают многократно. Кроме этого, есть еще установка. Можно установить самому, но чаще всего для этого придется обращаться к специалистам. Это тоже выливается в дополнительные затраты. Кроме того, у каждого прибора есть межповерочный интервал. Обычно это промежуток времени от 4 до 6 лет. Первую поверку счетчик проходит на заводе-изготовителе. Соответственно, покупая залежавшийся в магазине товар, покупатель тем самым сокращает время работы своего счетчика до следующей поверки. В случае счетчика на воду стоимость поверки примерно сопоставима со стоимостью самого счетчика. Но здесь это не является фатальным, ведь водомер стоит примерно 500–600 рублей. В случае со счетчиком тепла все может вылиться в гораздо более крупные суммы, что может свести на нет всю предполагаемую экономию.

Кроме того, согласно **Критериям наличия технической возможности установки индивидуального прибора учета**, утвержденных Минрегионразвитием **в приказе № 627 от 29 декабря 2011 года**, наличие вертикальной разводки домовых труб отопления не позволяет собственнику отдельных помещений устанавливать в этих помещениях индивидуальные приборы учета тепла. Управляющая организация, помимо всего прочего, может попросить собственника предоставить ТУ на установку подобных счетчиков, а также согласование на перепланировку инженерных систем отопления (ведь для установки теплосчетчиков необходимо врезаться в стояки отопления). И напоследок стоит отметить, что индивидуальный квартирный счетчик тепла выдает приемлемые результаты только при разности температуры теплоносителя на входе и выходе системы начиная с 3 °С. При меньшей разности температур слишком велика погрешность измерения, что не позволяет объективно судить о данных потребления тепла в отдельно взятом помещении. Это следует учитывать, ведь при наличии стандартной вертикальной разводки разность температур на входе и выходе обычного квартирного радиатора или батареи отопления гораздо меньше необходимых 3 °С.

Распределители – удел недалекого будущего

Казалось бы, все перечисленное ставит крест на самой идее теплоучета в отдельно взятой квартире. Но прогресс не стоит на месте. И помимо теплосчетчиков на рынке имеется довольно большое количество моделей **распределителей тепла**. Распределители тепла по своему принципу действия **принципиально отличаются от счетчиков**. Если для счетчика необходима циркуляция теплоносителя через сам прибор, то распределитель никоим образом не учитывает объем теплой воды, проходящей сквозь наш радиатор. Сам прибор легко устанавливается на поверхность батареи. При этом не нужно предоставлять никаких ТУ и согласовывать перепланировку. При помощи двух датчиков прибор измеряет температуру источника тепла (батареи) и температуру окружающего воздуха в помещении. На основе этих данных микропроцессор рассчитывает потребление в отдельно взятом помещении, используя коэффициенты расчета, загруженные в память устройства при его программировании. Для каждой квартиры и нагревательного устройства эти коэффициенты различны, но, как правило, продавец распределителя уполномочен программировать свое изделие, основываясь на утвержденной государственными органами методике. В связи с этим конечный потребитель только заказывает сам прибор. Необходимости в самостоятельном программировании прибора у него не возникает. Все расчетные данные хранятся в памяти устройства, в связи с чем сам владелец квартиры и уполномоченные организации всегда могут получить архив показаний за последние несколько месяцев или лет. Теоретически при помощи радиомодуля устройство может автоматически передавать полученные данные на общедомовой контрольный пульт, и у собственника помещения совершенно отпадает необходимость самому заполнять расчетные квиточки и передавать их в правление ОСЖ или в управляющую организацию. Вопрос цены, кстати, здесь не будет таким катастрофичным, как в случае гипотетической установки квартирных счетчиков тепла.

Казалось бы, нарисованная картина должна свидетельствовать о необходимости скорейшего оснащения всех без исключения помещений в каждом многоквартирном доме подобными устройствами. Но картина эта, как обычно, разбивается в пух и прах при встрече с суровой российской действительностью. Согласно тому же Приказу 627 при вертикальной разводке труб отопления собственник не может устанавливать какие-либо приборы учета потребления тепла. Хотя Верховный Суд РФ подтвердил, что распределитель является **принципиально иным прибором**, чем счетчик тепла (Решение по делу № АКПИ13-540 от 24 июня 2013 г.).

Конечно, в новых домах все чаще начинают применять **горизонтальную разводку труб отопления**. При этом стояк подачи теплоносителя проходит по отдельному этажу, а к нему уже присоединяются лежаки, подающие теплоноситель в каждую квартиру. К огромному сожалению, домов с такой системой отопления существует намного меньше. При такой схеме подачи тепла можно ограничиться только лишь одним счетчиком, установленным на входе в квартиру, что существенным образом снижает затраты на установку и обслуживание приборов учета тепла.

Однако только установкой приборов учета тепла в квартире проблема повышения эффективности энергосбережения отдельного домовладения не ограничивается. Есть же еще помещения общего пользования: подъезды, лестничные пролеты, этажные площадки, подсобные помещения и т. д. И все эти помещения также нужно отапливать. А за их отопление также нужно платить. Согласно Жилищному кодексу собственник помещения в многоквартирном доме несет на себе бремя по содержанию общего имущества в этом доме, и избежать этого бремени при всем желании никак не удастся. В доме есть теплопотери в подвале или на чердаке? Сосед курит в форточку в подъезде? За все это придется платить и, вполне возможно, даже больше, чем тому самому нерадивому соседу.

Юридические аспекты

И здесь мы упираемся в новую проблему. Если теоретически собственник жилья может установить распределители и счетчики у себя в квартире и высчитывать, основываясь на их показаниях, размер платы за отопление собственных площадей, то вычислить общую долю собственника квартиры в отоплении помещений общего пользования – задача совсем не из тривиальных. Начать стоит с того, что дом вообще может не иметь каких-либо общедомовых приборов учета тепла. Если в Санкт-Петербурге эту проблему можно более-менее считать решенной, то в других регионах дела с этим могут обстоять не так гладко.

Что интересно, Постановление Правительства РФ № 344 от 16 апреля 2013 г. ввело **совокупный порядок оплаты за услугу по отоплению, без разделения ее на плату собственно за помещение и плату за отопление по общедомовым нуждам**. Здесь мы сталкиваемся с основной бедой владельцев приборов учета тепла. Уже сама эта фраза многозначительно намекает на то, что индивидуальный учет тепла в отдельно взятой квартире – совсем не то, что хочет видеть законодатель.

Даже установив приборы учета, собственник или наниматель помещения, скорее всего, будет получать квитанцию, в которой, согласно «Правилам предоставления коммунальных услуг», утвержденных Постановлением Правительства № 354 от 6 мая 2011 года, плата за отопление будет начисляться пропорционально доли площади помещения (S^i) от общей площади всех помещений дома ($S^{об}$) по следующей формуле (формула 3 Приложения № 2 Постановления 354):

$$P_i = V^{Д} \times \frac{S^i}{S^{об}} \times T^{т}$$

, где $V^{Д}$ – потребление тепла по всему дому, взятое по показаниям домового теплосчетчика

$T^{т}$ – тариф на отопление.

Оговоримся сразу, в данном материале мы рассматриваем ситуацию, когда дом платит за тепло согласно Постановлению № 354. В некоторых регионах России (например, в Москве, Свердловской области и ряде других) расчет услуги за отопление происходит согласно Постановлению Правительства РФ № 307 от 23 мая 2006 года, действующему до 1 июля 2016. К тому же в любой момент российское правительство может продлить действие постановления № 307, как неоднократно делало это раньше, но это уже совсем другая история...

Все дело в том, что именно на эту формулу ссылаются авторы Постановления 354, рассматривая случай, когда **не все** жилые или нежилые помещения в доме оборудованы приборами учета (распределителями) тепловой энергии. Вся же загвоздка состоит в том, что в приведенном описании формулы 3 ясно указано, что данная формула применяется для расчета платы для **необорудованного приборами учета** помещения. Формулы же, применимой для расчета платы за отопление оборудованного прибором учета помещения, не приведено! Но по всей стране стали рассчитывать плату за отопление по приведенной формуле даже при наличии в квартире приборов учетов тепла! Естественно, согласиться с таким методом расчета нельзя. Однако и применить другой метод, учитывая реально потребленный объем теплоносителя для каждого собственника или нанимателя, также становится весьма затруднительным, учитывая все то же пресловутое потребление тепла на общедомовые нужды.

Вместо разработки подобной методики расчета в Правилах (Постановление Правительства № 354) предлагается расчет платы за отопление в том случае, если **все** жилые или нежилые помещения в доме оборудованы приборами учета (распределителями) тепловой энергии. Это означает, что даже если, например, владелец одной квартиры в доме или один наниматель нежилого помещения (магазин на первом этаже) не установит у себя в помещении прибор учета, то такой дом будет подпадать под категорию дома, в котором не все помещения имеют контроль потребления тепла со всеми вытекающими последствиями. В идеальном случае расчет платы за отопление должен производиться по формуле 3.1 Приложения № 2:

$$P_i = \left(V_i^{п} + V_i^{одн} \times \frac{S_i}{S^{об}} \right) \times T^{тр}$$

Как видно, в этой формуле учитывается потребление тепла на общедомовые нужды ($V_i^{одн}$), которое легко вычисляется как разность общего потребления тепла по дому и общей суммы затрат на теплопотребление по всем жилым помещениям дома.

Стоит ли говорить, что подобная методика расчета, позволяющая контролировать свои расходы, а также действенность принимаемых ЖСК мер по предотвращению потери тепла внутри дома, является более справедливой. К сожалению, на сегодняшний день подобный расчет оплаты за тепло **недоступен подавляющему большинству наших сограждан**. Ведь даже теоретически нельзя вообразить тот факт, что жильцы какого-либо дома все разом установят у себя счетчики тепла. К тому же будет нужно убедить сделать это и всех арендаторов нежилых помещений. Даже самый тоталитарный режим на планете вряд ли сможет добиться такого единодушия своих подданных, что закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении», принятый еще в конце 2009 года. Хочется думать, что к тому времени у нас появятся более конкретные методики и рекомендации по расчету оплаты за отопление.

Пока же владельцы уже введенных в эксплуатацию счетчиков и распределителей могут надеяться лишь на проводимую раз в год корректировку оплаты за отопление. Но и эта корректировка, согласно Постановлению 354 (п. 53), может происходить только в том случае, если площадь оборудованных средствами учета тепла помещений составляет более 50% общей площади всех жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Теоретически при оснащении теплоизмерителями более 75% площадей помещений в доме, для каждой оборудованной ими квартиры уже можно рассчитывать и общедомовое потребление, используя «Методику распределения общедомового потребления тепловой энергии» (МДК 4-07.2004), одобренную Госстроем России. Значение в 75% оборудованных приборами учета площадей введено именно этой методикой, в которой говорится, что именно при таком пороговом значении можно вполне достоверно определить долю потребления тепла на общедомовые нужды по каждой квартире и отдельному помещению. Но, по нашей старинной традиции, применение этой методики для расчета платы за отопление возможно будет осуществить только лишь при подаче коллективного иска в суд, ведь в статье 544 Гражданского кодекса прямо говорится, что оплата энергии производится **за фактическое количество потребленного ресурса**, исходя из показаний прибора учета. Этому же вторит и статья 157 Жилищного кодекса, где прямо указывается на то, что при наличии приборов учета **размер платы рассчитывается исходя из их показаний**. Тот факт, что в нормативной базе нет никаких указаний на методику расчета, никоим образом не должно умалять право потребителя платить только за фактически оказанные услуги.

Допустим, управляющая организация не захочет ссориться с собственником и будет рассчитывать ему плату, исходя из показаний его приборов. Но при этом, говоря справедливо, такой собственник не будет платить за отопление помещений общего пользования.

В этой ситуации выходом может оказаться установка распределителей тепла не только в квартирах собственников и в арендуемых помещениях, но также и на источниках тепла, находящихся в общем пользовании. Возможно, в этом случае правлению придется изыскивать дополнительные средства, включив их в квитанцию, но для этого придется созывать общее собрание собственников.

Решения этого скользкого вопроса ждут, без преувеличения, миллионы россиян. Отсутствие четких правил игры дает огромные просторы для злоупотреблений и предвзятых трактовок норм законодательства. С другой стороны, при наличии более развитого правового сознания наших граждан российские суды уже были бы завалены миллионами исков с требованиями перерасчета оплаты за отопление. Пока что такие случаи единичны, и их можно рассматривать в качестве курьеза, но от эффекта снежного кома также никто не застрахован. Все данные для понимания сути проблемы есть, осталось лишь только взяться за ее решение.

КОММЕНТАРИЙ РЕДАКЦИИ

Распределители тепла – самый экономичный для строителей вариант исполнить 261-ФЗ и не делать горизонтальную разводку отопления в каждую квартиру. Теоретически после того, как стоимость нормативных ОДН будет включена в «содержание», может появиться новая волна по их установке. Но насколько их показания по «долевому участию» каждого помещения в потреблении тепла будут отличаться от «площадного» распределения, и не будет ли перекосов при распределении показаний общедомового прибора учета (когда общее индивидуальное потребление помещений не равно общедомовому) – неизвестно. Получится так, что большая часть потребленного ресурса распределится на нижние этажи, а верхние, отключив (ограничив) потребление на радиаторах, будут себя вполне комфортно чувствовать за счет естественной конвекции. Некоторые эксперты считают, что индивидуальный приборный учет тепла в МКД в диапазоне температур 12–18 градусов вообще не нужен. По их мнению, идеально справедливый принцип – не по площади, а по объему помещения, можно с коэффициентом этажности.

Госдума отсрочила перевод ОДН

Фото: duma.gov.ru

Госдума продлила срок вступления в силу норм о переводе в состав платы за содержание жилого помещения расходов на оплату коммунальных услуг, потребляемых при содержании общего имущества в многоквартирном доме.

Соответствующий закон Госдума приняла во втором и в третьем чтениях. Срок действия этих норм переносится с 1 апреля 2016 года на 1 января 2017 года. До 1 ноября 2016 регионы должны установить нормативы потребления коммунальных услуг на общедомовые нужды, необходимые для расчета размера платы за содержание жилого помещения.

С 2017 года при утверждении и применении предельных (максимальных) индексов изменения размера вносимой гражданином платы за коммунальные услуги не учитываются расходы граждан, связанные с оплатой коммунальных услуг, предоставленных на общедомовые нужды, в 2016 году.

Источник: ИА REGNUM

ООО «МВК» 934-65-53

- Косметический ремонт подъездов и др. помещений
- Герметизация межпанельных швов
- Капитальный, текущий ремонт кровли
- Ремонт, устройство отмостки
- Ремонт фасадов и цоколей любой сложности
- Производство и установка антивандальных почтовых ящиков

Гарантия на выполненные работы 3 года
Осмотр, измерения, составление сметы – бесплатно

Верховный суд о хозяевах подвалов

Московский Департамент имущества несколько лет назад присвоил себе подвал многоквартирного дома и сдал часть его в аренду, а собственники жилья в этом доме оказались с таким положением дел не согласны. Дело дошло до Верховного суда РФ, и вот его Определение.

Продолжение. Начало в №11.

связи с введением в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, собственники приватизированных жилых помещений в доме государственного или муниципального жилищного фонда становились совладельцами инженерного оборудования и мест общего пользования дома.

По смыслу указанных норм с момента начала реализации гражданами права на приватизацию жилья, предусмотренного Законом о приватизации жилищного фонда, жилой дом, в котором была приватизирована хотя бы одна квартира (комната), утрачивал статус объекта, находящегося исключительно в муниципальной собственности. Поэтому правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

В то же время, если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не возникает. При этом остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, переходят в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

Таким образом, для правильного разрешения настоящего спора судам необходимо было установить, когда была приватизирована первая квартира в многоквартирном доме, предназначен ли спорный подвал для обслуживания всего жилого дома, а также было ли на указанный момент спорное подвальное помещение многоквартирного дома предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования.

При этом обязанность по доказыванию момента приватизации первой квартиры в доме и того факта, что подвал предназначен для обслуживания всего жилого дома, должна быть возложена на истцовую сторону, а бремя доказывания того, что спорное подвальное помещение многоквартирного дома предназначено (учтено, сформировано) для самостоятельного использования - на ответчика.

Однако апелляционная инстанция не определила указанные обстоятельства как юридически значимые для правильного разрешения дела и неправильно распределила бремя их доказывания, чем нарушила положения статьи 56 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации.

Кроме того суд апелляционной инстанции в нарушение положений части 4 статьи 198 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации не указал на какие-либо доказательства, которые позволили ему сделать вывод о том, что спорный подвал имел самостоятельное функциональное назначение, установив при этом, что в подвале находятся инженерные коммуникации, снабженные запорной арматурой, которые предназначены для эксплуатации всего дома.

Обосновывая отказ в иске, судебная коллегия по гражданским делам Московского городского суда сослалась на пункт 1 приложения № 3 к постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27 декабря 1991 г. № 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность», согласно которому объекты государственной собственности, в том числе жилищный и нежилой фонд, находящийся в управлении исполнительных органов местных Советов народных депутатов (местной администрации), отнесены к муниципальной собственности, а также на постановление Московской городской Думы № 15 от 15 февраля 1995 г. «О городской муниципальной собственности».

Однако указанные правовые акты судам надлежало применять с учетом положений части 2 статьи 3 Закона о приватизации жилищного фонда.

Нельзя согласиться и с выводом судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда о том, истец выбрал неправильный способ защиты.

По смыслу положений ранее действующей части 2 статьи 3 Закона о приватизации жилищного фонда, а также аналогичных ей по содержанию пункта 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункта 1 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, каждому собственнику квартиры в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, оборудованные за пределами или внутри квартиры, обслуживающие более одной квартиры. Данное право общей долевой собственности принадлежит им в силу закона и регистрации в ЕГРП не требуется.

В абзаце четвертом пункта 52 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации № 10, Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации № 22 от 29 апреля 2010 г. «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» разъяснено, что в случаях, когда запись в ЕГРП нарушает право истца, которое не может быть защищено путем признания права или истребования имущества из чужого незаконного владения (право собственности на один и тот же объект недвижимости зарегистрировано за разными лицами, право собственности на движимое имущество зарегистрировано как на недвижимое имущество, ипотека или иное обременение прекратились), оспаривание зарегистрированного права или обременения может быть осуществлено путем предъявления иска о признании права или обременения отсутствующими.

Отсутствие регистрационной записи о праве собственности на недвижимое имущество у лица, которому указанное право принадлежит в силу прямого указания закона и при этом не подлежит регистрации в ЕГРП, не может служить основанием для отказа такому лицу в иске о признании права отсутствующим, предъявленном к лицу, за которым право собственности на указанное имущество зарегистрировано в ЕГРП, поскольку в этой ситуации имеет место конкуренция равноценных доказательств наличия права на объект недвижимого имущества, которая не может быть устранена иными способами защиты гражданских прав.

В своем иске Оборотов А.Г. просит о признании зарегистрированного права недействительным, то есть фактически о применении того способа защиты, который указан выше.

Поскольку Оборотов А.Г. является собственником квартиры в многоквартирном доме, то он наделен правом оспаривать зарегистрированное право на общее помещение дома.

При таких обстоятельствах апелляционное определение подлежит отмене, а дело – направлению на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Руководствуясь статьями 387, 388, 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации

определила:

апелляционное определение судебной коллегии по гражданским делам Московского городского суда от 2 июля 2014 г. отменить, направить дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Председательствующий

Судьи

Нарушение закона или «технические ошибки»?

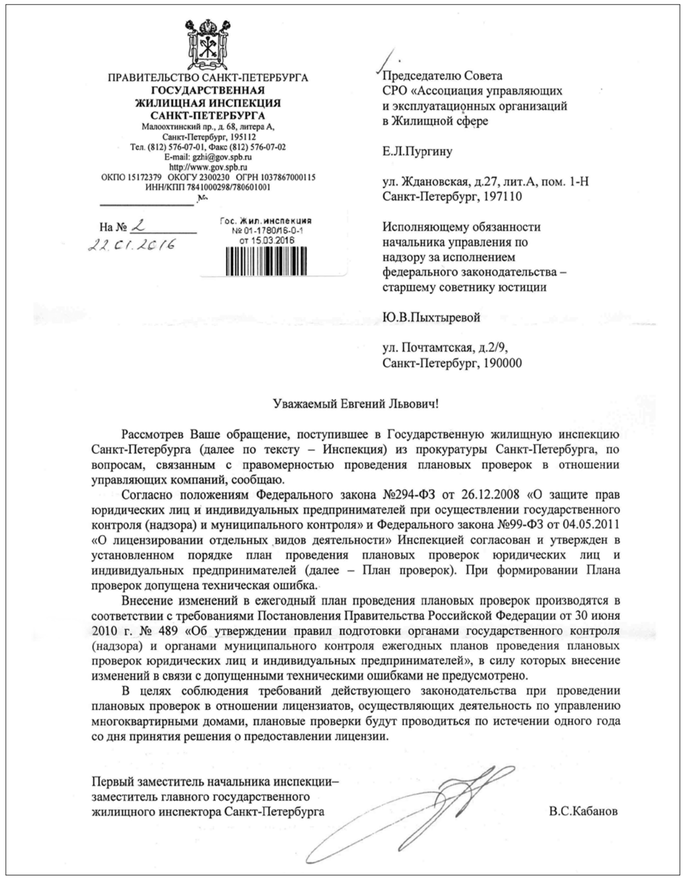
Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере оспорит в суде результаты плановых проверок органами госжилнадзора управляющих организаций, проведенных до истечения одного года со дня предоставления лицензии.

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга и Комитет государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области с начала 2016 года активно проводят плановые проверки управляющих организаций, о чем свидетельствуют сводные графики проверок, опубликованные на сайтах прокуратуры Санкт-Петербурга и прокуратуры Ленинградской области. В то же время, согласно пункту 9.1 статьи 19 Федерального закона № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» основанием для включения плановой проверки лицензиата в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение одного года со дня принятия решения о предоставлении лицензии или переоформлении лицензии. Первые лицензии на осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами в Санкт-Петербурге и Ленинградской области были выданы только в апреле 2015 года.

В связи с этим в январе 2016 года Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере направила запрос Главному государственному жилищному инспектору России Андрею Чибису. Минстрой «спустил» обращение в петербургскую прокуратуру, та переадресовала обращение в ГЖИ СПб и прокуратуру Ленобласти. Согласно ответу первого заместителя начальника Госжилинспекции Санкт-Петербурга Виктора Кабанова, «при формировании Плана проверок допущена техническая ошибка». По его словам, внести исправления в План проверок не позволяет Постановление Правительства РФ от 30.06.2010 № 489 «Об утверждении Правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей».

Публикуем ответ ГЖИ СПб (прокуратура Ленинградской области ответ пока не предоставила).

Татьяна Ларина



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
ГОСУДАРСТВЕННАЯ ЖИЛИЩНАЯ ИНСПЕКЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
Малоохтинский пр., д. 68, литера А,
Санкт-Петербург, 195112
Тел. (812) 576-07-01, Факс (812) 576-07-02
E-mail: gzhi@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru
ОКПО 15172379 ОКОГУ 2300230 ОГРН 1037867000115
ИНН/КПП 7841000298/780601001
№

На № 2 от 22.01.2016

Гос. Жил. инспекция
№ 01-17801/6-0-1
от 15.03.2016

Председателю Совета
СРО «Ассоциация управляющих
и эксплуатационных организаций
в Жилищной сфере

Е.Л.Пургину

ул. Ждановская, д.27, лит.А, пом. 1-Н
Санкт-Петербург, 197110

Исполняющему обязанности
начальника управления по
надзору за исполнением
федерального законодательства –
старшему советнику юстиции

Ю.В.Пыхтыревой

ул. Почтамтская, д.2/9,
Санкт-Петербург, 190000

Уважаемый Евгений Львович!

Рассмотрев Ваше обращение, поступившее в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга (далее по тексту – Инспекция) из прокуратуры Санкт-Петербурга, по вопросам, связанным с правомерностью проведения плановых проверок в отношении управляющих компаний, сообщаю.

Согласно положениям Федерального закона №294-ФЗ от 26.12.2008 «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» и Федерального закона №99-ФЗ от 04.05.2011 «О лицензировании отдельных видов деятельности» Инспекцией согласован и утвержден в установленном порядке план проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (далее – План проверок). При формировании Плана проверок допущена техническая ошибка.

Внесение изменений в ежегодный план проведения плановых проверок производятся в соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 30 июня 2010 г. № 489 «Об утверждении правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей», в силу которых внесение изменений в связи с допущенными техническими ошибками не предусмотрено.

В целях соблюдения требований действующего законодательства при проведении плановых проверок в отношении лицензиатов, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами, плановые проверки будут проводиться по истечении одного года со дня принятия решения о предоставлении лицензии.

Первый заместитель начальника инспекции–
заместитель главного государственного
жилищного инспектора Санкт-Петербурга В.С.Кабанов

АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ И ЭКСПЛУАТАЦИОННЫХ ОРГАНИЗАЦИЙ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

приглашает войти в состав объединения управляющих и обслуживающих организаций

Статус добровольной саморегулируемой организации в соответствии с действующим законодательством позволяет ей:

— Защищать интересы своих членов от проверок надзорных и контролирующих органов, от требований и давления чиновников, от нечистоплотных конкурентов;

— Представлять интересы в судебных органах, в органах исполнительной и законодательной власти, а также в органах муниципальной власти;

— Организовать деятельность по нормотворчеству и ценообразованию в интересах членов СРО, обеспечивать их необходимыми документами;

— Обеспечить членов ассоциации стандартами в определенных видах деятельности;

— Консультировать по всем юридическим, техническим, бухгалтерским и иным вопросам, информировать о всех событиях на рынке.

И многое другое!

СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» зарегистрирована 23.03.2010 № 0046 Минрегионразвития и является межрегиональной структурой. Включает в себя более 50 организаций из разных регионов РФ. Штаб-квартира в Санкт-Петербурге.
СРО оказывает помощь своим членам по всем волнующим их вопросам, представляет их интересы и обеспечивает защиту компаний в регионах. Членами СРО могут стать любые организации, работающие на рынке ЖКХ: управляющие организации, обслуживающие, лифтовые, инженерные компании, подрядные организации по любым видам работ и услуг, оказываемых в жилищно-коммунальной сфере.
Председатель Совета СРО Е. Л. Пургин входит в состав лицензионной комиссии Ленинградской области, представляет интересы бизнеса в Общественном совете по малому предпринимательству и по ЖКХ в Санкт-Петербурге.

Узнать об условиях вступления вы можете по тел. +7-911-713-75-82.
Электронная почта ассоциации: sro-org@yandex.ru. Сайт: www.sro-auk.ru.

Еженедельная аналитическая газета о жилищном и коммерческом фонде
КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции:
195220, Санкт-Петербург,
пр. Науки, 19, корп. 2
Тел.: 640-31-68 (многокан.),
www.gkh-online.ru
www.konserg.ru

Генеральный директор издательства
Олеся Галкина galkina@konserg.ru

Главный редактор Татьяна Гоцуленко

Дизайн Вячеслав Алексеев

Верстка Елена Михновская

Корректор Татьяна Розанова

Распространение Алексей Кольцов
rasp@konserg.ru

Менеджер по рекламе Анна Кузина

Рекламный отдел: 640-31-68 (многокан.),
reklama@konserg.ru

Менеджер по подписке Татьяна Григорьева

Секретарь редакции Ярослава Кульчицкая

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
11003

Подписка через редакцию 640-31-68
(многокан.),

e-mail: konserg@konserg.ru

Каталог Российской Прессы
«Почта России» — во всех отделениях связи

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. Материалы, помеченные *,
публикуются на правах рекламы.

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 № ПИ 26759 от
21.08.2005 года.

ВЫПУСК ИЗДАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕН
ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКЕ

ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ПЕЧАТИ
И МАССОВЫМ КОММУНИКАЦИЯМ.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ №_____

Выходит еженедельно, по понедельникам
Подписано в печать 23.03.16 в 21 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 18+

Вопрос юристу

ВОПРОС:

Отчетное собрание. Какое собрание надо проводить ЖСК: собственников или членов ЖСК? И какая между ними разница? В каком случае собрание считается легитимным? Имеет ли право правление ЖСК настаивать на вступлении в ЖСК собственника квартиры?

ОТВЕТ:

Какое собрание проводить, зависит от поставленного повесткой вопроса. Разница между общим собранием собственников и общим собранием членов ЖСК состоит в компетенции этих органов.

Согласно ст. 113 ЖК РФ сведения о компетенции органов управления кооператива, порядке принятия ими решений, в том числе по вопросам, решения по которым принимаются единогласно или квалифицированным большинством голосов, должны содержаться в уставе жилищного кооператива.

В соответствии с п. 2 ст. 44 ЖК РФ к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме относятся:

1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;

1.1) принятие решений о выборе способа формирования фонда капитального ремонта, размере взноса на капитальный ремонт в части превышения его размера над установленным минимальным размером взноса на капитальный ремонт, минимальном размере фонда капитального ремонта в части превышения его размера над установленным минимальным размером фонда капитального ремонта (в случае, если законом субъекта Российской Федерации установлен минимальный размер фонда капитального ремонта), выборе лица, уполномоченного на открытие специального счета и совершение операций с денежными средствами, находящимися на специальном счете, российской кредитной организации, в которой должен быть открыт специальный счет;

1.2) принятие решений о получении товариществом собственников жилья либо жилищно-строительным кооперативом, жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом, управляющей организацией и при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме лицом, уполномоченным решением общего собрания таких собственников, кредита или займа на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, об определении существенных условий кредитного договора или договора займа, о получении данными лицами гарантии, поручительства по этим кредиту или займу и об условиях получения указанных гарантии, поручительства, а также о погашении за счет фонда капитального ремонта кредита или займа, использованных на оплату расходов на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, и об уплате процентов за пользование данными кредитом или займом, оплате за счет фонда капитального ремонта расходов на получение указанных гарантии, поручительства;

2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;

3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в многоквартирном доме иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме;

3.1) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на заключение договоров об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания;

3.2) принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования;

3.3) принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в многоквартирном доме уполномочены на использование системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее – администратор общего собрания);

3.4) принятие решения о порядке приема администратором общего собрания сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы;

3.5) принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания в соответствии с частью 6 статьи 45 настоящего Кодекса;

4) выбор способа управления многоквартирным домом;

4.1) принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.2) принятие решения о наделении совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в многоквартирном доме;

4.3) принятие решения о наделении председателя совета многоквартирного дома полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в части 5 статьи 161.1 настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесенных к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме;

5) другие вопросы, отнесенные настоящим Кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

В соответствии с п. 3 ст. 45 ЖК РФ общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов. При отсутствии кворума для проведения годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть проведено повторное общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Статья 117. Общее собрание членов жилищного кооператива

1. Общее собрание членов жилищного кооператива является правомочным, если на нем присутствует более пятидесяти процентов членов кооператива. Решение общего собрания членов жилищного кооператива, если иное не предусмотрено настоящим Кодексом, считается принятым при условии, если за него проголосовало более половины членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании, а по вопросам, указанным в уставе жилищного кооператива, – более трех четвертей членов жилищного кооператива, присутствовавших на таком общем собрании.

В соответствии со ст. 121 ЖК РФ, гражданин или юридическое лицо, желающие стать членом жилищного кооператива, подают в правление жилищного кооператива заявление о приеме в члены жилищного кооператива. Соответственно, вступление в ЖСК – это право гражданина, и его нельзя обязать вступить в ЖСК против его воли.

Примечание.

Ответ подготовлен на основе присланного вопроса. Для получения более корректного ответа, возможно, необходима дополнительная информация от автора вопроса, которая может существенно изменить изложенную точку зрения.

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР
ТИМПУР

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

2) Регистрационные услуги (в т.ч.изменение и регистрация устава)
3) Услуги для юридических лиц
4) Услуги для физических лиц (в т.ч адвокат)
5) Налоговый аудит и консалтинг

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

Материал подготовлен
Правовым центром «Тимпур»
191124, Санкт-Петербург,
Суворовский пр., д. 65, пом. 67
тел. (812) 400-42-24
E-mail: pc.timpur@gmail.com
http://teampur.ru/

Список подрядных организаций

КОМПАНИЯ	КОНТАКТНОЕ ЛИЦО	КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	СПЕКТР УСЛУГ
ООО «ЖКСЕРВИС»	**МУЗАЛЕВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ** исполнительный директор	+7 (812) 331-16-50 +7 (812) 331-16-51	○ Управление многоквартирными домами. ○ Расчет квартирной платы. ○ Ведение бухгалтерского учета. ○ Разрешение конфликтных и спорных ситуаций с собственниками. ○ Организация и проведение общих собраний собственников.
ПАРАДНЫЙ ПЕТЕРБУРГ	**КОРОСТЕЛЕВ ДМИТРИЙ НИКОЛАЕВИЧ** руководитель компании	8 (812) 986-88-64 8 (812) 438-08-01 www.парадныйпетербург.рф sales@mailpp.ru	**КОМПАНИЯ ВЫПОЛНЯЕТ РАБОТЫ ПО РЕМОНТУ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ ЖИЛЫХ ДОМОВ ТСЖ И ЖСК:** ○ **Доступный и красивый ремонт парадных** ○ Металлопластиковые окна и двери (производство и монтаж) ○ **Противопожарные и технические металлические двери** ○ Алюминиевые двери и входные группы ○ **Металлоконструкции: козырьки и пандусы для колясок** ○ Замена и ремонт элементов мусоропровода ○ **Ремонт и облицовка уличных крылец (противоскользящие покрытия)** ○ Поставка и монтаж энергосберегающих светильников
ООО «ФЛАЙТ-СПБ ИНЖИНИРИНГ» флайт СПб	**ИВАНЧЕНКО АЛЕКСАНДР ВЛАДИМИРОВИЧ,** генеральный директор **ВАСИЛЬЕВ АНТОН АЛЕКСЕЕВИЧ,** главный инженер	Тел. 920-18-82 Тел. 290-59-38 e-mail: flait-spb@mail.ru www.flaitspb.ru	**Полный спектр жилищно-коммунальных услуг по эксплуатации многоквартирных жилых домов и объектов нежилого фонда в Выборгском и Калининском районах СПб, в. т.ч.:** ● Внутренние и наружные инженерные сети (монтаж, обслуживание) ● Круглосуточное аварийное обслуживание ● Видеодиагностика трубопроводов ● Промывка труб высоким давлением ● Монтаж и обслуживание водомерных узлов, тепловых пунктов, узлов учета тепловой энергии ● Подготовка и сдача ИТП к отопительному сезону ● Обслуживание узлов учета энергосбережения УУТЭ ● Ремонт кровли ● Составление сметной документации для вступления дома ЖСК и ТСЖ в целевые программы по замене стояков водоснабжения и водоотведения, электроснабжения, пожарного водопровода ● Составление строительных смет ● Предоставление ответственного по ИТП и электрохозяйству ● Уборка и вывоз снега с придомовой территории ● Аренда экскаватора-погрузчика TEREX 820 с водителем ● Проектирование ИТП и водомерных узлов. **Свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства: № 0398.04.2010-7804425888-С-131.**
Мы исполним Ваши мечты! **«Project Enterprise» LLC** **ООО «Строй-Инициатива»** **ООО «ЭкологСтрой»**	**ТОЛОЧИНЦЕВ ИГОРЬ ВЛАДИМИРОВИЧ** генеральный директор тел. 937-94-77	Телефоны офиса 730-53-38 405-00-07 e-mail: st-iniciativa@bk.ru Сайт: st-iniciativa.ru	**Нашу работу оценят Ваши жильцы!** ● Работы по защите от протечек поверхности машинных отделений, лифтовых шахт и вентблоков. ● Ремонт отмостки ● Косметический ремонт лестничных клеток, укладка плитки ● Ремонт и окраска фасадов здания ● Ремонт кровли (частичный и капитальный) ● Обслуживание любых кровель ● Ремонт козырьков над входами и балконами ● Восстановление балконов ● Прочистка вентиляционных каналов ● Дезинфекция и мойка мусоропровода ● Ремонт и смена клапанов, шиберов и стволов мусоропровода ● Сварочные работы (газонные и лестничные ограждения и пр.) ● Благоустройство придомовых территорий, тротуарные дорожки из плиток, газоны, посадки. ● Антивандальная защита поверхностей от граффити и объявлений и **многие другие работы**. ***На нашем сайте Вы найдете всю необходимую информацию и документацию в помощь Председателю и Управляющему ЖСК и ТСЖ***
ООО «ПЕТЕРБУРГ СТРОЙ ГРУПП» ПЕТЕРБУРГ СТРОЙГРУПП	**ЛОКТЕВ АЛЕКСАНДР СЕРГЕЕВИЧ** генеральный директор	http://piterstroigroup.ru/ https://vk.com/piterstroigroup +7 (812) 449-91-44, +7 (812) 642-66-84 6426684@bk.ru	**КОМПАНИЯ «ПЕТЕРБУРГ СТРОЙ ГРУПП» ПРОФЕССИОНАЛЬНО ВЫПОЛНЯЕТ КАЧЕСТВЕННЫЕ РЕМОНТНО-СТРОИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ ДЛЯ ЖКХ И ТСЖ:** ○ Косметический ремонт ○ Производство и монтаж окон /дверей ○ Укладка керамогранита ○ Нанесение антивандальных покрытий ○ Ремонт инженерных сетей ○ Кровельные работы ○ Фасадные работы ○ Обустройство придомовой территории **А также:** ○ Разработку дизайн-проектов ○ Изготовление металлоконструкций ○ Монтаж систем видеонаблюдения ○ Установку противопожарных дверей ○ Установку почтовых ящиков