АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 17 (805) 20 декабря 2021

Нам 18 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

Дорогие читатели!

Реальность никогда еще не менялась так быстро. Но наше с вами ЖКХ вечно: какой бы ни был ветер, каковы бы ни были политика и «эпидемиологическая обстановка», люди всегда будут стремиться к воде, теплу и уюту, создаваемому вами. Коллектив газеты «Консьержъ» желает вам проводить старый год и встретить новый в тепле, уюте, с надеждой и мечтами!

С наступающим Новым годом!

В ЭТОМ НОМЕРЕ

отходы С. 4–5

Новогодние елки уже повсюду стоят, а понимание новой схемы обращения с ТКО в Петербурге есть далеко не у всех. Зато опасения оказаться без баков под бой курантов и с горами мусора к концу праздников есть у всех. Что нужно сделать прямо сейчас?

капремонт С. 8–18

Некоммерческое Партнерство «Модернизация МКД» совместно с газетой «Консьержъ» 7 декабря провело конференцию «Как использовать накопления на капремонт: "котел", спецсчет?». В этом выпуске знакомим вас с выступлениями докладчиков.

СЗРК

Группа компаний «СЗРК» с 2017 года выполнила 44 договора на капремонт с использованием средств спецсчетов, владельцами которых являлся как региональный оператор, так и организация, управляющая МКД.

+7 (812) 703-85-08
arutynov@s-zrk.ru

Выступаем в качестве подрядчика **на монтажные и проектировочные работы с частичным и полным юридическим сопровождением** (от подготовки документов к собранию до подписания актов, включая работу с госорганами) по спецсчетам и обычным источникам финансирования.

Составляем отчеты по физическому износу для переноса сроков капремонта для организаций, управляющих МКД, состоящих в «котле».

Беспроцентная рассрочка. Мы не банк!

1 февраля 2021 года нам исполнилось 10 лет!

– 0 судебных исков от заказчиков за все время (проверяйте по ИНН на kad.arbitr.ru)

– 7 из 10 заказчиков работают с нами снова (история и статистика на сайте с-зрк.рф)

– Выполнено более 1000 договоров – найдите рядом с собой на интерактивной карте на сайте с-зрк.рф

– СРО на монтаж и проект, лицензия МЧС, состоим в реестре РегОператоров Санкт-Петербурга, Карелии, Архангельской области

«ВодоГрад» – первый в Санкт-Петербурге магазин для председателей ТСЖ, ЖСК и обслуживающих организаций.

Только у нас в магазине можно вживую увидеть сантехническое оборудование для общедомовых инженерных сетей, подобрать с консультантом подходящие позиции и тут же купить!

КУПОН НА СКИДКУ 15%

Предъявите этот купон на кассе и получите скидку 15% на первую покупку!
Купон действителен при предъявлении до конца 2021 года.

Адрес: Санкт-Петербург, Богатырский пр., д. 41, корп. 1, возле магазина «Би-Би»
Телефоны магазина: (812) 980-55-33; +7-994-421-18-99

Откуда растут сосульки

Николай Тямшанский, руководитель организации потребителей «Справедливость», рассуждает о том, как ситуация с плохой зимней уборкой города связана с предбанкротным состоянием крупных городских управляющих организаций. Публикуем выступление эксперта на круглом столе «Проблемы рынка управления многоквартирными домами», прошедшем 8 декабря в рамках XIX Форума субъектов малого и среднего предпринимательства.

Петербург не справляется со снежными проблемами, сегодня мы видим, как растут снежные горы и валы. Они мешают проходу и проезду петербуржцев. На крышах появляются снежные навесы, растут сосульки. Люди жалуются на протекающие кровли. С чем же это связано?

Плата за содержание и ремонт общего имущества включает среди прочего плату за сброс снега с кровли и уборку земельных участков. Предполагалось, что за лето исполнители услуг соберут достаточное количество денег для того, чтобы из накопленных денег выполнить все работы в срок. По факту, очевидно, управляющие организации не накопили денежных средств на зимний период для найма дополнительных сотрудников для уборки снега и его сброса с кровель.

Что касается очистки кровель от снега, это довольно трудозатратный, а следовательно, и дорогой вид работ. Должен осуществляться наем высококвалифицированных людей, обладающих специальными знаниями. Например, промышленные альпинисты или кровельщики, знающие, в какой обуви можно заходить на кровлю и с каким инструментом, как мы понимаем, это не могут быть ломы.

Городские чиновники постоянно с высоких трибун заявляют, что частные организации систематически нарушают законодательство, не справляются со своими обязанностями. Им традиционно противопоставляются крупные управляющие организации, оборот которых составляет более миллиарда рублей в год. Но на практике получается, что те государственные жилкомсервисы, которые должны были подавать пример другим организациям, также не справляются со своими обязанностями.

По данным «Российской газеты», кровельщиков в Санкт-Петербурге должно быть в 35 раз больше, чем есть: работают 500 человек вместо 19 тысяч! Если посмотреть на сайты городских жилкомсервисов, мы действительно увидим массу вакансий. Например, в Жилкомсервисе № 2 Василеостровского района требуются 12 дворников одновременно. Причем это, скорее всего, нормативная численность, а на период снежных зим должны привлекаться дополнительные сотрудники.

На сайте судебных приставов раскрыта информация о том, что некоторые жилкомсервисы должны многие миллиарды рублей другим организациям, другим лицам и их не возвращают. Основными кредиторами этих организаций являются ГУП «ТЭК», ТГК-1, Водоканал, Петроэлектросбыт.

Коротко о причинах возникновения – воровство руководством (неоднократно возбуждались уголовные дела), неоплата населением и в первую очередь юридическими лицами квартплаты, отсутствие претензионно-исковой работы. Сохранению ситуации способствуют следующие факторы.

• Подконтрольность жилкомсервиса администрации города (хорошо заметно в период выборов).

• Возможность ресурсников получить с управляющей организации хоть что-то в счет долга и плюс неустойку.

• Хитрости ЖКСов, граничащие с преступлением. Например, ВЦКП заключает с ЖКС договор, по которому деньги за текущий ремонт пойдут третьему лицу. Такое уголовное дело было возбуждено с участием ЖКС № 1 Кировского района, средства текущего ремонта уходили третьему лицу, а ремонт не выполнялся. Еще одна схема: в обход собственников, то есть без их поручения, ЖКС заключает договоры по передаче в аренду общего имущества третьему лицу.

• Отсутствие реальных посадок. Есть уголовные дела, но они ничем не заканчиваются.

• Отсутствие неотвратимости (описываемым образом ведут себя почти все ЖКСы, но уголовные процессы возникают лишь в единичных случаях).

• Попустительство ГЖИ (большие долги перед РСО – повод лишать лицензии, но инспекция бездействует).

• Попустительство Арбитражного суда.

Единственный, кто страдает в этой ситуации, это сами собственники, не получающие полного объема жилищно-коммунальных услуг, который им причитается, даже выиграв суд у управляющей организации, они не могут получить возмещение в полном объеме.

В итоге несколько тысяч домов находятся в управлении организаций, которые пребывают в предбанкротном состоянии, например, ЖКС № 2 Центрального района накопил почти тысячу исполнительных производств. Если ждать исполнение решения суда через приставов, то это займет более 10 лет. В отношении этого жилкомсервиса четыре года рассматриваются заявления о банкротстве. Жалобы председателю суда на волокиту особо не влияют, Арбитражный суд, видимо, заинтересован. Кстати, если будут идеи, как обанкротить ЖКС, свяжитесь со мной.

В заключение хотелось бы назвать эти крупные и надежные компании, у которых арестованы счета и имелись намерения банкротить: ЖКС № 1, № 2 и № 3 Центрального района, ЖКС № 1 Красногвардейского района, ЖКС № 1 Кировского района, ЖКС № 1 Фрунзенского района, ГУП РЭП «Прогресс». Нас эта ситуация задела непосредственно, поскольку организация занимается взысканием ущерба от протечек с управляющих организаций. Деньги мы получаем в виде штрафа со злодеев и сейчас мы фактически являемся кредиторами нескольких ЖКС. Зато мы на своей шкуре убедились, что идея сильной государственной управляющей организации сегодня – это чушь. А крупный агрегатор платежей является зачастую соучастником возможного поступления. Но выводы, как всегда, делать вам самим.

Татьяна Гоцуленко

Кто вывезет и кто выставит? Вопросов все больше

Редакция задерживала сдачу в печать этого номера, чтобы сообщить вам максимально полную информацию о старте мусорной реформы до ухода на новогодний перерыв. Но чем дальше, тем меньше становилось ясности, причем по самым важным вопросам. Например, озвученная на совещании позиция Комитета по природопользованию и регионального оператора – плата за мусор пойдет в квитанцию к электричеству, если управляющая организация не заключит договор с регоператором. Позиция Жилищного комитета и Госжилинспекции, прояснившаяся буквально через несколько часов после этого совещания, – управляющая организация обязана заключить договор с оператором, если собственники не приняли общим собранием решения о переходе на прямые договоры. Если управляющая организация такой договор не заключает, то будет оштрафована.

Итак, в чем сомнений быть уже не может. С 1 января в Санкт-Петербурге ответственность за вывоз твердых коммунальных отходов будет нести региональный оператор – АО «Невский экологический оператор» (далее – НЭО). Если раньше управляющие МКД организации имели возможность выбрать оптимального подрядчика для данных работ, исходя из финансовых возможностей, территориального расположения, особенностей конфигурации двора и т. д., то теперь подрядчик определяется без участия представителей собственников.

10 декабря НЭО объявил о начале кампании по заключению с потребителями договоров на оказание услуг по вывозу твердых коммунальных отходов на 2022 год. Типовой договор размещен на сайте www.spb-neo.ru, он взят из Постановления правительства РФ № 1156 от 12.11.2016.

По договорам еще не договорились

16 декабря на совещании в Комитете по природопользованию с участием Ассоциации собственников жилья и их объединений, СРО «Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» и СРО «МежРегионРазвитие» исполнители реформы (представители Комитета по природопользованию и регионального оператора) сообщили, что у управляющих многоквартирными домами организаций есть как минимум два пути.

Первый путь – заключить договор с оператором, для чего нужно направить заявку до конца года. Тогда управляющая организация принимает на себя обязательства собирать плату с жителей и оплачивать услугу регоператору. И если раньше расчеты с перевозчиками велись по фактическому объему, то теперь начисления будут идти от норматива накопления по квадратным метрам полезной площади. То есть если раньше в домах могла оставаться экономия, образуемая разницей между начислено – оплачено, то теперь все начисленное нужно отдавать (вспоминаем о

должниках). Возможно, со временем будет пересмотрен подход к расчету платы по фактическому объему, но точно не в ближайшее время. Итак, если управляющая организация инициирует заключение такого договора, она должна направить региональному оператору заявку по форме, распространяемой по электронной почте.

Вариант второй – управляющая МКД организация не обращается с заявкой на заключение договора, тогда региональный оператор автоматически начинает договорные отношения с отдельными собственниками (подписывать договор каждому не нужно) и выставляет плату в квитанциях ЕИРЦ «Петроэлектросбыт». С точки зрения управляющей организации – этот путь экономически менее обременителен. Да, в любом случае придется под новый год выискивать и вызванивать перевозчика, которого определили для каждого конкретного дома, договариваться с ним о баках, месте разгрузки и графике вывоза, но по крайней мере можно снять с себя денежный вопрос.

И на этом моменте уже наверное можно было бы принять решение, если бы не новая вводная: Жилищный комитет и Госжилинспекция готовятся штрафовать те управляющие организации, которые не заключили договор с регоператором и где собственники не принимали решения о прямых договорах. И какие тогда, спрашивается, варианты? Выбора не остается. Совещания идут за совещаниями, а дней до нового года все меньше. Посоветовать редакция может одно: оповестите жителей через информационные стенды, что в город приходит мусорная реформа, что теперь за отходы будет отвечать АО «Невский экологический оператор» и что вы как управляющая организация со своей стороны сделаете все возможное, чтобы места общего пользования и придомовая территория оставались чистыми и опрятными. И конечно, стоит оповестить о новых размерах платы (в вашей ли квитанции, в квитанции ли за электричество, цифры уже понятны).

Сколько заплатят люди

Сейчас вывоз ТКО у петербуржцев включен в состав услуги по содержанию жилого имущества и взимается управляющей организацией. Эту плату собственники помещений в многоквартирных домах устанавливали самостоятельно на общих собраниях из расчета на 1 кв. м, действуя в рамках Жилищного кодекса.

Со стартом деятельности регионального оператора услуга перейдет в состав коммунальных и будет рассчитываться в соответствии с тарифами, установленными Комитетом по тарифам. Размер платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО рассчитывается как произведение утвержденного единого тарифа на услугу регионального оператора и норматива накопления ТКО. Величина норматива накопления ТКО определяется в зависимости от общей площади квартиры.

Так, для квартиры общей площадью 30 квадратных метров размер платы за коммунальную услугу составит 192,00 руб. в месяц (Тариф регионального оператора × Норматив накопления ТКО для 1 кв. м × общая площадь квартиры = 969,70 руб./куб. м × 0,0066 куб. м на 1 кв. м общей площади × 30 кв. м общей площади квартиры).

Кто заберет крупногабарит

За крупногабаритные отходы также отвечает региональный оператор. Перевозчик, которого он наймет, должен будет составить и довести до вашего сведения график вывоза. Обещают, что это будет происходить «не реже, чем 1 раз в 7 дней».

Строительные и опасные отходы не относятся к твердым коммунальным отходам, и их региональный оператор вывозить не будет.

Контейнерная площадка

Места накопления отходов – камень преткновения реформы. До сих пор нет реальной картины с количеством этих площадок, их расположением (адресов-то у площадок нет, вот и приходится пользоваться геометками, а это еще та «угадайка» получается).

По замыслу исполнителей реформы все управляющие организации обяжут организовать места временного размещения отходов, а если в составе общего имущества нет подходящей земли, то нужно попросить администрацию района найти такой клочок земли, а если его не найти, то управляющей организации придется договариваться с лицом, содержащим ближайшую площадку, об условиях ее использования, то есть об аренде.

На самом деле, разобраться с принадлежностью и содержанием контейнерных площадок, понятно и прозрачно определить ответственных и установить адекватные условия использования – вот была бы действительно полезная для Петербурга реформа. А не эта надвигающаяся чехарда с платежами жителей и исчезающими под бой курантов баками. «Мне что, с подолом стоять в мусороприемной камере? – спрашивает директор одного из жилкомсервисов. – У меня 700 бачков заберут 31 декабря, чем я их заменю? Никакого подола не хватит, тем более, что подола у меня нет, есть брюки». Другие директора риторически интересуются, кто из ведомств и комитетов с ними разделит участь стать под дуло народного возмущения у гор невывезенного мусора. Ясно одно: на этих праздниках отдохнуть не получится, набирайтесь сил и терпения.

Показали завод «Обухово»

Представители Комитета по природопользованию и Невского экологического оператора посетили площадки одного из крупнейших предприятий по транспортировке и обработке отходов – АО «Автопарк № 1 «Спецтранс».

Компания по итогам торгов продолжит обслуживать южную часть Петербурга – Адмиралтейский, Василеостровский, Кировский, Красносельский, Московский, Фрунзенский районы и часть Центрального (МО № 78, МО «Владимирский округ», МО «Литейный округ»).

Поток смешанных отходов, собранных на контейнерных площадках, направляется на сортировочные комплексы. Самый современный в Санкт-Петербурге – завод «Обухово» – обрабатывает 300 тысяч тонн в год. Производственные мощности размещены на площади 2,5 га. Извлечение вторичных материальных ресурсов здесь максимально автоматизировано – в блоке сортировки трудятся отечественные роботы с искусственным интеллектом, которые обеспечивают глубину сортировки до 75%, извлекая полезные фракции: пластики, металл, бумагу, картон, стекло. Из трудносортируемых отходов компания производит SRF-топливо, которое можно использовать на цементных и металлургических заводах. Неутилизируемые остатки прессуются и отправляются на полигон в специальной защитной пленке.

«Автопарк № 1 «Спецтранс» управляет парком из 400 единиц спецтехники. Большая часть автомобилей работает на альтернативных видах топлива. Система питания газомоторным топливом обеспечивает высокие экологические показатели. Также в автопарке есть электромусоровоз собственной сборки – максимально экологичный, бесшумный и маневренный.

– Переход от старой системы к новой – это всегда сложная задача, особенно в масштабах мегаполиса. Необходимо провести подготовительные мероприятия: перевести потребителей на новые договоры, разработать маршруты и график обслуживания, обеспечить установку мусорных контейнеров. Поэтому в настоящее время и Невский экологический оператор, и все наши подрядчики и контрагенты работают в очень жестком и интенсивном графике, чтобы переходный период, который придется на традиционно непростое для отрасли время новогодних каникул, прошел максимально спокойно и незаметно для потребителей. Одновременно мы планируем постепенно двигаться в сторону дальнейшего развития системы раздельного накопления, начав с реализации нескольких пилотных проектов в разных районах города совместно с нашими партнерами: ассоциацией «РусПРО» и компанией «АртЭко СПб». Несмотря на это, мы считаем крайне важным сохранить существующие проекты в области раздельного сбора: как коммерческие, так и реализуемые общественными организациями, – отметила генеральный директор Невского экологического оператора **Екатерина Горшкова**.

Источник: НЭО

ПРОИСШЕСТВИЯ

Соседские междоусобицы

Борьба между соседями порой приобретает нешуточные формы. В Иркутске мужчина взорвал лифт с другим жителем дома, потому что ему мешал ремонт.

30 ноября в многоэтажке на улице маршала Конева произошел необычный взрыв. «Хлопок» случился в лифте, когда там ехал один из жильцов. Мужчина получил различные травмы и попал в больницу, а следователи нашли в кабине следы самодельного взрывного устройства.

Оказалось, что бомбу в лифте спрятал другой жилец – 50-летний электрик Александр Чернов. У него был давний конфликт с соседом, плюс тот недавно начал ремонт. Не выдержав шума и негативных эмоций, Чернов решил уладить давний конфликт необычным способом. Он собрал дома бомбу и заложил ее в кабину. Дождавшись, пока сосед зайдет в лифт, он привел СВУ в действие.

Однако мужчине удалось выжить, а через несколько часов после покушения Чернова задержали. У него дома нашли компоненты бомбы и разные инструменты для ее создания. На Чернова возбудили уголовное дело по статье «Покушение на убийство, совершенное общеопасным способом».

Источник: «Старший по дому»

Трудовой спор в парадной

Неизвестные разгромили парадную в новом жилом комплексе «Цивилизация на Неве» на Октябрьской набережной в Петербурге. Об этом сообщили очевидцы в группе ЖК во «ВКонтакте».

Жители дома предполагают, что это могли быть строители, которым не заплатили за работу, а невинными жертвами оказались собственники жилья. В парадной отключено отопление, повреждена проводка, срезаны стояки, все исписано гневными посланиями «Плати» и «За работу надо платить».

– Стены лестницы на десяти этажах облиты маслом и исчерканы карандашом. Все кругом залито водой с пеной, даже потолок мокрый. Разбиты источники питания лифтов, основные и резервные. Теперь не работает ни один лифт в парадной, – описывают ситуацию в соцсетях.

По информации застройщика – ЛСР – деньги были уплачены, акт вандализма непонятен. Пообещали закрасить все ругательства, устранить протечки, восстановить отопление в холлах, просушить шахты лифта и отремонтировать или заменить все оборудование, а еще поменять коды домофонов и усилить охрану.

Источник: vk.com

Спросите у юриста

ВОПРОС

Если собственник передает функции по эксплуатации здания управляющей компании, то переходит ли вопрос о назначении ответственного за эксплуатацию внутренних систем отопления и водоснабжения в зону ответственности эксплуатирующей организации? Если для эксплуатации данных систем выделен ответственный человек, у которого данные обязанности указаны в должностной инструкции, то требуется ли издавать приказ о его назначении?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Габбасов Руслан. Ответ прошел контроль качества.

Согласно п. 6.1.2 Свода правил СП 347.1325800.2017* лицом, ответственным за эксплуатацию здания (сооружения), является собственник здания (сооружения) или лицо, которое владеет зданием (сооружением) на законном основании (на праве аренды или другое). Собственник здания (владелец, управляющая компания, руководство предприятия) приказом назначает ответственное лицо – главного инженера, отвечающего за надлежащую эксплуатацию внутренних систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, и организует службу эксплуатации, состав штата которой зависит от сложности эксплуатируемых систем и требований, предъявляемых к надежности функционирования систем.

Таким образом, лицом, ответственным за эксплуатацию здания, признается владелец здания, тогда как управляющая компания таковым не является. Вместе с тем в приведенном пункте прямо указано на возможность назначения ответственного управляющей компанией. К сожалению, при этом не уточнено, является ли назначение ответственного обязанностью УК, возникающей в силу самого факта управления зданием, или же такая обязанность может быть возложена на УК договором.

С учетом изложенного полагаем, что ответственность сохраняется на собственнике, пока она не возложена на УК по договору с ней. Для избежания рисков следует прописать обязанность УК по назначению ответственного и организации службы в договоре об управлении зданием.

По вопросу о необходимости приказа при наличии должностной инструкции отметим следующее. Формально такая необходимость прямо следует из п. 6.1.2 Свода правил. В то же время сам приказ служит одной цели – закрепить за конкретным лицом соответствующие обязанности и ответственность. То есть в случае спора суд может посчитать, что должностной инструкции достаточно, но это лишь предположение. Принятие решения – прерогатива суда. С точки зрения соблюдения формальностей целесообразно дополнительно к должностной инструкции издать и приказ.

* Полное наименование: Свод правил СП 347.1325800.2017 «Внутренние системы отопления, горячего и холодного водоснабжения. Правила эксплуатации» (утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 5 декабря 2017 г. № 1617/пр).

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

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

Вера Ворошилова

Были ваши, станут общими, а потом нашими

Это была загадка про народные деньги. Крупных бесконтрольных денежных потоков уже почти не осталось. Одни контролируются в силу закона, другие за его гранью. «Государство» срослось с олигархическими кланами и стало своего рода бизнесом. До сих пор оставался непрозрачной для надзорных органов зоной экономики рынок арендной недвижимости. И правительство решило устранить этот недочет.

Рынок аренды поставят под контроль новой ГИС

Минстрой разработал проект создания очередной государственной информационной системы, призванной упорядочить контроль государства над рынком недвижимости, в том числе арендой жилья.

В проекте, попавшем в распоряжение «Коммерсанта», говорится, что владельцы недвижимости будут обязаны в течение 30 дней внести в систему сведения о совершенной сделке. «Все расчеты стороны должны будут производить через это онлайн-приложение. В противном случае гражданам грозит штраф до пяти тысяч рублей, компаниям – до 50 тысяч рублей», – пишет издание.

«Коммерсант» со ссылкой на Минстрой пишет, что бюджет теряет около 162 млрд руб. в год из-за низкого уровня собираемости налогов в этой сфере.

Ведомство тем временем распространило пресс-релиз, в котором подчеркивает, что законопроект направлен на защиту интересов граждан, участвующих в аренде недвижимости. «Это обеспечивается за счет создания прозрачных и понятных условий для заключения договоров аренды, введения удобных механизмов взаимодействия сторон с применением современных цифровых технологий и соблюдением норм законодательства, а также защиты участников рынка арендного жилья от злоупотреблений экономически более сильной стороны договора», – говорится в сообщении Минстроя.

ГИС ЖКХ станет частной

Исключительные права на государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) будут приватизированы и внесены в уставный капитал акционерного общества «Почта России», следует из распоряжения правительства № 3097-р от 30 октября 2021 года.

Что мы видим на примере ГИС ЖКХ: сначала изобретается и масштабируется под видом спасительной пилюли никому не нужный конструкт, потом всех под угрозой штрафа обязуют им пользоваться, система обрастает различного рода бизнес-процессами и передается частнику.

А что такое ГИС ЖКХ? Это огромное количество различной информации, в том числе и персональных данных граждан, и стратегически ценной информации о недвижимости и ресурсах внутри страны.

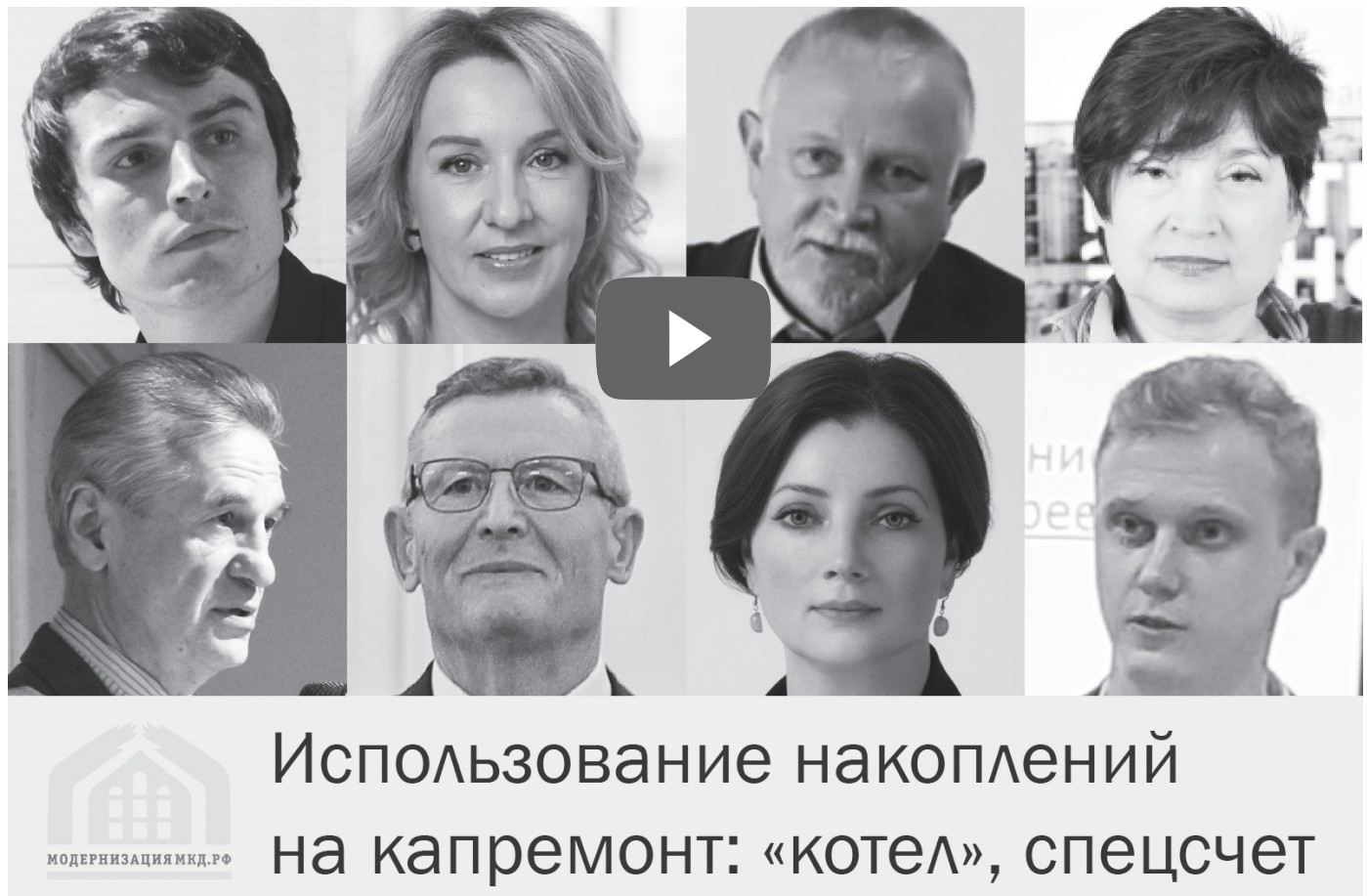
Сегодня все это принадлежит Почте России (оставим сейчас в стороне эффективность этой великолепной организации), завтра – дяде N.

Как может быть использован этот массив данных? Будет ли гарантирована их безопасность? Это волновало нас и раньше, но слово «государственная» в названии как-то многих успокаивало.

Больше не успокаивает.

«У нас большой недоремонт»

Некоммерческое Партнерство «Модернизация МКД» и газета «Консьержъ» провели совместно уже пять мероприятий по капремонту. Очередная конференция, посвященная использованию накоплений на капремонт, состоялась 7 декабря. Владимир Шаталов, начальник управления капитального ремонта Жилищного комитета Санкт-Петербурга, в рамках сессии «Капитальный ремонт из "общего котла"» озвучил статистику хода выполнения программы капремонта с 2014 года и рассказал, как обеспечивается качество выполняемых работ.



Видеозапись конференции смотрите на YouTube-канале НП «Модернизация МКД»

С 2014 года по настоящее время мы зашли с капитальным ремонтом в 9313 многоквартирных домов. На финансирование работ с 2014 по 2020 год потрачено 33,6 млрд рублей государственной поддержки и 31,2 млрд рублей средств собственников, то есть несмотря на урезание бюджетного субсидирования в диапазоне 2014-2020 годов мы пока видим превышение размеров господдержки над объемом взносов собственников.

Проблема с реализацией программы есть, и причин тому много. Во-первых, увеличилась стоимость работ, возникла потребность в изменении сроков проведения ремонта, то есть приближения сроков капремонта домов, которые требуют безотлагательного проведения работ. На сегодняшний день у нас большой недоремонт, неисполнение программы, и мы практически ежеквартально отчитываемся в прокуратуру, т. к. региональная программа утверждена постановлением правительства и неисполнение программы – это нарушение.

Мы вышли на все администрации районов с просьбой пересмотреть все объекты, которые включены в программу 2018-2020 периоде исполнения, чтобы установить, что требует безотлагательного ремонта, где-то может работы были уже выполнены, но не учтены, либо техническое состояние того или иного элемента удовлетворительное и ремонта не требует.

С учетом проведенной администрациями районов инвентаризации вполне обоснованно и законно – постановлением правительства – 1588 видов были перенесены на более поздний срок, но при этом 857 видов работ были довключены в программу на ближайшее время. Еще раз подчеркну: программа сформирована и утверждена правительством, но если есть необходимость безотлагательного ремонта, то механизм приближения сроков ремонта существует, он утвержден в тот же день, что и программа, постановлением правительства, которое регламентирует все действия администрации района, Фонда и Жилищного комитета по актуализации программы с целью изменения сроков проведения ремонта.

В период с 2014 по 2020 год спецсчета участвовали в программе, выполнив 145 видов работ на 933,2 млн рублей. Цифра невелика, но причина понятна: сначала бюджет софинансировал спецсчета, потом доля поддержки снижалась, а в текущем году и вовсе бюджет никому не помог. В итоге из 17 домов, включенных на 2021 год в краткосрочный план, только в 11 работы были выполнены (это 10 кровель и 1 фасад). Соответственно, 6 домов решением общего собрания перенесли сроки работ на более поздние. На 2022 год в краткосрочном плане 33 многоквартирных дома, формирующих фонд капремонта на спецсчетах, общий объем финансирования работ – 418 млн рублей.

Еще раз проговорим, какие шаги должны быть проведены, чтобы изменить сроки проведения ремонта. Порядком, утвержденным Постановлением правительства Санкт-Петербурга № 86 от 8 февраля 2014 года, установлено, что администрация района (обратите внимание, именно администрация, не управляющая компания, не правление ТСЖ, ЖСК) направляет в Жилищный комитет сведения, необходимые для актуализации. Документы собираются в течение года, а вносятся поправки единым массивом ежегодно к 1 апреля. В составе документов должен быть акт осмотра конструктивного элемента либо инженерной системы с указанием расчетов физического износа (алгоритм расчета прописан в Ведомственных строительных нормах от 24 декабря 1986 г. № 53-86(р)), подготовленный управляющей организацией (сотрудников жилкомсервисов с госучастием обучили составлению документации). Если же дом находится в управлении не жилкомсервиса, то к рассмотрению принимаются документы, содержащие не просто акт осмотра, а заключение специализированной организации. Документ должен быть свежий, изготовлен не более чем год назад.

Некоммерческое Партнерство «Модернизация МКД» готово оказать помощь ТСЖ, ЖСК в подготовке необходимого пакета документов для приближения сроков работ в региональной программе.

Такие документы поступают достаточно часто, сложность в том, что накопленный в городе недоремонт (закончили, по сути, только работы, запланированные на период 2015-2017 годов) не позволяет выполнять «приближенные» объекты в первоочередном порядке – сначала выполняются ранее запланированные работы. Тем не менее, когда поступают документы, из которых следует, что тянуть никак нельзя, мы принимаем это во внимание и учитываем мнение администрации района, которая может акцентировать внимание Жилищного комитета на конкретных адресах. В свое время при вице-губернаторе Николае Бондаренко в протокол одного из совещаний даже было занесено, что если составляется заявле-

ние на приближение сроков в конкретном доме, то администрация района должна представить предложение, чтобы какой-то равноценный по стоимости вид работ, то есть дом, отдалить в региональной программе. Мы вынуждены это делать, потому что невозможно работать только с тем, что нужно приблизить, не выполняя в целом региональную программу.

Говоря о гарантиях подрядчиков капитального ремонта по «котловым» домам, отмечу, что Фонд – региональный оператор является техническим заказчиком, он на этапе подготовки документации проводит обследование объекта, по результатам изготавливает необходимую сметную документацию, составляет ведомости объемов работ. За восемь лет уже наработан опыт, внедрены технологические карты производства работ. При этом есть виды работ, которые нельзя выполнить только по сметам без подготовки проектной документации. Это система теплоснабжения, здесь необходим пересчет заложенных при строительстве дома параметров, устранение аварийности несущих конструкций, а также ремонт фундаментов, фасадов, электроснабжения, противопожарной защиты, проект нужен на лифт, на газоснабжение. И есть целый блок работ, которые без проекта производить нельзя категорически – это работы в домах, являющихся памятниками. Здесь любой вид работ выполняется только по проекту, утвержденному КГиОПом.

В Фонде – региональном операторе создано несколько отделов строительного контроля по видам работ. Сидящие в зале представители домов, где уже выполнялись работы, наверное, могут сказать, что это не всегда отвечает действительности, но тем не менее выполнять порядка 2,5 объекта в год – достаточно большая работа. Несмотря на нарекания со стороны собственников и СМИ, я хочу сказать, что все-таки Фонд со своей работой справляется.

А там, где подрядная организация допускает ошибки или нарушения, есть еще такой механизм контроля: в каждом многоквартирном доме при планировании проведения капитального ремонта на общем собрании утверждается, помимо вида работ, предельной стоимости, сроков, представитель собственников, который в течение всего периода проведения работ участвует во всех проверках и в конце подписывает акт приемки объекта в эксплуатацию. Если такое решение не было принято, то контроль будет проводить администрация района в лице жилищного агентства. Статистика говорит о том, что примерно половина домов проходит через контроль администраций районов, то есть примерно половина капитального ремонта, к сожалению, проходит без участия собственников. Иногда они подключаются уже в конце, когда даже акты приемки подписаны, и пытаются на что-то повлиять.

По окончании работ подписывается акт ввода в эксплуатацию дома с учетом капитального ремонта, и на протяжении пяти лет подрядная организация будет нести гарантийную ответственность и исправлять все выявленные недочеты. Такие случаи бывают и достаточно часто, хотелось бы, чтобы это было реже. Тем не менее значительный пул подрядных организаций, работающих с Фондом, хочет продолжать работать с Фондом и потому выполняет гарантийный ремонт.

Следующий способ защиты прав – судебный. К сожалению, есть примеры, когда подрядная организация, некачественно выполнившая ремонт, уже не существует. И в этом проблема, потому что у регионального оператора нет такой статьи расходов, которая бы позволила использовать средства Фонда капитального ремонта повторно на тот же вид работ в том же доме. И у нас как Жилищного комитета, который формирует краткосрочные планы, тоже нет оснований через год-два или даже через четыре включить еще раз в программу капитального ремонта выполнение работ. Хотя судом с учетом заключений экспертных организаций признано, что необходимо полностью переделать крышу. Механизм нами пока не найден. Вы же понимаете, что это деньги собственников в том числе соседних домов, которые будут, мягко говоря, удивлены, что вместо ремонта их дома будет снова ремонтироваться этот.

Записала
Татьяна Гоцуленко

АДРЕСА

В рамках подготовки к конференции мы провели выборочный опрос председателей ТСЖ, ЖСК и советов домов, прошедших капитальный ремонт из «общего котла». Не скроем, положительные отзывы и благодарности мы оставили сайту регионального оператора, а здесь публикуем изнанку всей этой «благодати».

Пр. Луначарского, д. 108, корп. 2

Дом 1977 года постройки, 72 квартиры, 2 797,93 кв. метров.

Управляется УО «Альтернатива».

В «котле» с 2014 года, приняли такое решение сознательно, потому что так лучше для маленького дома.

Накопления согласно сайту Фонда по состоянию на 19.11.2021 по нашему дому составляют 1 186 578,31 рубля.

На текущий момент проводился капремонт следующих видов:
– лифт (2020);
– фасад (2021).

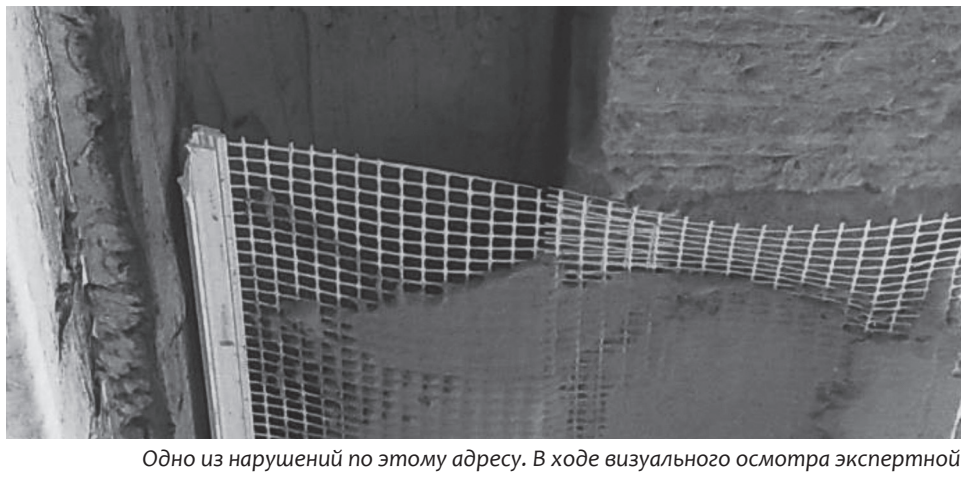
Возникла следующая проблема при ремонте фасада:
– Безответственный подход к выполнению работ;
– Подрядчик не сдаст работу вовремя;
– Работы велись с нарушением документации;
– Отсутствие в штате квалифицированных рабочих;
– Технадзор плохо выполняет свою функцию.

Куда обращались с этой проблемой?
1. «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».
2. Администрация района.
3. СПб ГКУ «ЖА Калининского района СПб».
4. ООО «ЖКС № 1 Калининского района» (пока не сменили).
5. Жилищный комитет СПб.
6. Прокуратура СПб.
7. Правительство СПб.
8. Губернатор СПб.
9. Минстрой России.

Решена ли проблема к настоящему времени? Работы не сданы, есть замечания (начало работ – конец мая). *(Согласно информации Фонда капремонта по состоянию на 3 декабря работы стоимостью 13,1 млн рублей выполнены на 100%. – Ред.).*

Какой путь решения, на ваш взгляд, самый адекватный?
– Развитие института собственника;
– Контроль за работами со стороны собственников, с фото- и видеофиксацией. Постоянные обращения, если работы ведутся с нарушениями, чем больше материалов, тем лучше. Но это все будет действенно, только если управляющая организация заодно с собственниками.

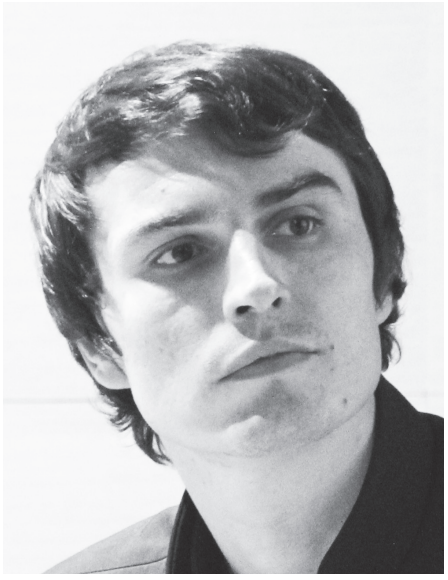
Есть ли предложения по изменению системы?
Пока контролирующие органы связаны с подрядными организациями, систему не поменять.



Одно из нарушений по этому адресу. В ходе визуального осмотра экспертной организацией обнаружены места, в которых не устанавливается теплоизоляционный материал в качестве «четверти» на оконные откосы. Оштукатуривание происходит по профилям примыкания, за которыми находится воздушное пространство

Плюсы и минусы «общего котла»

Николай Арутюнов, исполнительный директор НП «Модернизация МКД», проанализировал в своем докладе основные проблемы капитального ремонта через регионального оператора, выделил случаи, при которых дому оптимально оставаться в «котле», чтобы иметь возможность сделать ремонт, и прокомментировал инициативу Некоммерческого Партнерства о сокращении сроков перехода из «котла» на спецсчет для тех собственников, кто решил взять вопрос ремонта в свои руки.



МОДЕРНИЗАЦИЯ МКД.РФ

Организатор конференции «Как использовать накопления на специальный счет: "котел", спецсчет?» – Некоммерческое Партнерство «Модернизация МКД» (сайт модернизациямкд.рф) – осуществляет юридическое сопровождение договоров капремонта по спецсчетам, перехода из «котла» на спецсчет на территории России. Имеем практический опыт со 100% положительным результатом. Опишите вашу ситуацию в двух абзацах: задача с исходными данными, что уже сделано на пути к решению. Высылайте эл. письмом на адрес npmkd@mail.ru.

Как понять, какой выбран способ накопления: спецсчет или счет?

По Жилищному кодексу есть три способа формирования фонда капитального ремонта:

- **спецсчет, владельцем которого является организация, управляющая МКД,**
- **спецсчет, владельцем является региональный оператор капремонта,**
- **счет регоператора, так называемый «котел» (не путать со спецсчетом, счет идет без приставки «спец»).**

Минусы «общего котла»

1. **Недоремонт, отставание от регпрограммы 5-6 лет.**
2. **Не дожить даже до сроков, запланированных регпрограммой, собственники не знают, как можно приблизить сроки капремонта.**
3. **Низкое качество работ.**
4. **Ошибки в проектах.**
5. **Большие достаточно новые дома, собирающие приличные суммы на капремонт, не могут пользоваться средствами по необходимости, фактически они оплачивают чужой ремонт.**
6. **Инфляция.**
7. **Из-за роста цен на стройматериалы есть проблема выхода за предельную стоимость, необходимость повторного проведения собрания даже в котле.**

Плюсы «общего котла»

1. **Дома менее 10 000 кв. м получают ремонт, на который не собрали бы денег сами.**
2. **Дома-памятники должны быть в «котле», т. к. площади обычно маленькие, а ремонт дорогой.**
3. **Управляющая МКД организация не занимается выставлением квитанций и не ведет работу с должниками по капремонту.**

Плюсы «общего котла»

Плюсы системы «общего котла» как современного аналога кассы взаимопомощи очевидны: дома, которым самим быстро не накопить на нужный ремонт, могут его получить за счет соседей. Во-первых, это дома менее 10 тыс. кв. метров, во-вторых, дома-памятники, коих у нас в Петербурге очень много и которые находятся в состоянии, требующем безотлагательного и дорогостоящего ремонта.

В то же время нельзя принимать решение о выборе модели «котла» для вашего дома только исходя из общей площади и из статуса памятника. Конечно, необходимо просчитать, какими накоплениями дом может располагать ко времени ближайшего ремонта, и будут ли они достаточны для его выполнения. Например, новый дом площадью 5 000 кв. м в региональной программе стоит на 2035 год, единственный обозначенный там вид работ – капремонт фасада. В таком случае собственникам весьма разумно перейти на спецсчет и тратить деньги по мере необходимости. Особенно, если учесть, что спецсчет может открыть депозит, и если процент на депозите будет более 7% (такие депозиты есть), инфляция не будет съедать деньги.

Еще один плюс – уже не для собственников, а для управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК, – организационный. Если дом в «котле», то им не надо беспокоиться о выставлении квитанций, заниматься начислением пеней, взысканием долгов, выбором подрядчика и т. д. Кстати, этот «плюс» будет нивелирован, если в законодательство будут внесены изменения, о которых говорила в одном из предыдущих докладов Анна

Мамонова, исполнительный директор АРОКР (читайте ее выступление на стр. ...). Анна Ивановна рассказала о планах правительства вменить в обязанность регоператорам безвозмездно исполнять работу по выставлению платежных документов и работе с должниками в пользу всех обратившихся спецсчетов.

Минусы «общего котла»

О низком качестве подготовки региональной программы капитального ремонта знают все, и если со спецсчетом собственники могут практически не обращать на нее внимания, то при нахождении в «котле» будет делаться только то, что в программе, и то много позже, чем в программе, потому что в Петербурге имеет место колоссальное отставание от сроков – порядка 4-6 лет.

Собственники и управляющие организации зачастую не знают, как скорректировать сроки, указанные в регпрограмме, кроме того, этот механизм в части приближения ремонта работает не очень эффективно (невозможно приблизить всех, кому это нужно).

И это понятная «обратная сторона» того, что было озвучено как плюсы «общего котла», – если делается ремонт тем, кто на него не накопил, значит, он делается за счет тех, кто какие-то деньги уже собрал. Особенно страдают большие относительно новые дома, которые уже насобирали внушительные суммы, но пользоваться ими не могут, потому что эти деньги «работают» на чужие дома. При этом, когда дойдет очередь до данного дома, выяснится, что его накопления подешевели, что их съела инфляция.

Конечно, средства на счете Фонда обрастают процентами (примерно 6,15% начисляется ежедневно на остатки), но при выходе из «котла» на специальный счет собственники получат не больше средств, чем было ими внесено в фонд.

Для тех, кто ремонта дождался, проблемами могут стать ошибки в проектах и низкое качество работ, выполняемых подрядчиками Фонда капремонта – это тоже ни для кого не секрет.

И проблема этого года, с которой, впрочем, столкнулись и некоторые спецсчета, не только Фонд, это резкий скачок цен на строительные материалы, в результате чего предельная стоимость работ, утвержденная общим собранием собственников, оказывается недостаточной, и приходится проводить повторные собрания.

Выводы

Подытоживая плюсы и минусы «общего котла», можно вывести следующую формулу: если многоквартирный дом

1) более 10 000 м² жилой и «н» площади (при размере взноса 11-12 руб./м², можно собирать не менее 1,2 млн в год),

2) имеет собираемость более 75% (начисляется и оплачивается достаточно),

3) имеет инициативную группу жильцов, занятых вопросами дома,

4) не требует в первоочередных планах капремонта, на который нельзя будет собрать за необходимый для начала капремонта период,

то такому дому можно рассмотреть вариант формирования фонда капремонта на специальном счете.

В связи с тем, что в настоящее время переход на спецсчет затянут в силу норм законодательства (на это уходит минимум год после собрания), наше Некоммерческое Партнерство выступает с инициативой внести изменения в законодательство и просит вас поддержать наше обращение по этому поводу на имя губернатора Санкт-Петербурга и депутатов Законодательного собрания.

Записала
Татьяна Гоцуленко

Общие выводы

Нет общего понимания параметров МКД, при которых нужно находиться на счете регоператора или совершать переход на свой спецсчет. НП Модернизация МКД предлагает пользоваться следующей формулой. Если многоквартирный дом

– более 10 000 м² жилой и «н» площади (при размере взноса 11-12 руб./м², можно собирать не менее 1,2 млн в год),

– имеет собираемость более 75% (начисляется и оплачивается достаточно),

– имеет инициативную группу жильцов, занятых вопросами дома,

– не требует в первоочередных планах капремонта, на который нельзя будет собрать за необходимый для начала капремонта период,

то можно рассмотреть вариант спецсчета.

Особый случай. Новый дом площадью 5 000 кв. м в региональной программе стоит на 2035 год, единственный обозначенный там вид работ – капремонт фасада. В таком случае собственникам весьма разумно перейти на спецсчет и тратить деньги по мере необходимости.

АДРЕСА

Ул. Вавиловых, д. 11, корп. 6

Дом 1968 года постройки, 372 квартиры, 16813,5 кв. метров.

Управляется ЖСК № 230.

В «котле» с 2014 года. Решение собственников.

Накопления согласно сайту Фонда по нашему дому составляют 7 046 621,38 руб.

На текущий момент проводился капремонт следующих видов: в 2015 году ремонт кровли, в 2016-2017 годах ремонт фасада.

Возникла следующая проблема: кровля потекла сразу в 2015 году. ЖКС № 2 Калининского района ее ремонтировал. С 2016 года протекает вся кровля, кроме первого подъезда, до сегодняшнего дня включительно в местах общего пользования и в трех квартирах.

Фасад дома также сделан с нарушениями. Оконные отливы облезли, при дожде сильно стучат. Устья герметизационных швов разбиты. Покраска граней сделана по герметику и облезает. Тепловидение показывает,что швы теплее стеновых панелей, т. к. плитку снимали не перфоратором, а отбойником, и практически все плиты были разбиты.

Куда обращались с этой проблемой?
В Жилищный комитет, администрацию Калининского района, Фонд регионального оператора, в суд.

Решена ли проблема к настоящему времени?
Нет.

Какой путь решения, на ваш взгляд, самый адекватный? Есть ли предложения по изменению системы? Ликвидировать Фонд. Отдать накопления домам, помогать субсидиями. Город находит откуда-то деньги, миллиардами помогая Фонду. Мой дом может оплачивать 20% от стоимости ремонта. Собственники не возражают.

Зачем финансировать ремонт чужих домов?

При Фонде – региональном операторе капитального ремонта существует попечительский совет, в который входят представители депутатского корпуса. На сегодняшний день совет фактически не функционирует, констатирует один из его членов, депутат прошлого, шестого, созыва Законодательного собрания Санкт-Петербурга Надежда Тихонова. На конференции, проведенной НП «Модернизация МКД» совместно с газетой «Консьержъ», Надежда Тихонова выступила с докладом о тенденциях в работе петербургской системы капитального ремонта, который мы ниже и публикуем.

Проблему финансирования программы капитального ремонта многоквартирных домов нашего города и ее исполнение мы обсуждаем уже не в первый раз. Ежегодно правительство Санкт-Петербурга, к сожалению, снижает долю участия в финансировании капитального ремонта и перекладывает ответственность за его выполнение на плечи горожан.

Напомню, что город финансировал проведение капитального ремонта многоквартирных домов в 2014 году в размере 7 млрд руб., в 2015 году – 6,5 млрд руб. (0,25 млрд руб. профинансировали жители), в 2016 году – 5,1 млрд руб. (3,3 млрд – жители), в 2017 – 6,6 млрд руб. (6 млрд жители).

Согласно принятому бюджету на 2020 год (без учета корректировки) субсидия на финансирование работ по капитальному ремонту многоквартирных домов предусматривалась в размере 3 млрд руб. или 31% от запланированного объема средств фонда капремонта на 2020 год. Далее корректировкой бюджета правительство снизило размер субсидии на 2,657 млрд руб. до 343 млн руб. Таким образом, бюджет Санкт-Петербурга софинансировал проведение капитального ремонта МКД на уровне 3,6% от его общего объема. Согласно отчету Фонда капитального ремонта за 2020 год краткосрочным планом были предусмотрены работы по проведению капитального ремонта общего имущества в 2 021 многоквартирном доме на сумму 13 458 686 129,28 руб., из них только 343 060 000 руб. были средства бюджета Санкт-Петербурга.

В бюджете на 2021 год размер субсидии на реализацию региональной программы капремонта МКД составил 839 553,2 млн рублей. В этом же году размер взноса на капитальный ремонт увеличили для горожан в два раза.

Что касается недавно утвержденного парламентом города бюджета на 2022 год, то субсидию увеличили с первоначальных 873 млн руб. еще на 3 млрд руб. (в том числе это было предложение и нашей фракции («Справедливая Россия». – *Ред.*)) и озвучили, что в предстоящем году размер взноса не повысят. Иными словами, вернулись на уровень проекта 2020 года.

Между тем, согласно отчету Счетной палаты, капитальный ремонт только за счет горожан не в состоянии остановить обветшание жилого фонда. Согласно данным Росстата и Минстроя, объем жилого фонда в России, имеющего износ 66–70% и выше, не только не сокращается, но и имеет тенденцию к увеличению.

Напомню также и тот факт, что наша партия выступала за то, чтобы государство выполнило старые обязательства по капитальному ремонту многоквартирных домов, прежде чем передавать их на содержание гражданам. Наша фракция в Законодательном собрании также предлагала вернуться к прежнему порядку финансирования капитального ремонта, а именно закрепить законодательно обязанность выделения денежных средств из бюджета Санкт-Петербурга на реализацию краткосрочного плана капитального ремонта МКД в размере не менее 40% от объема полученных взносов на капитальный ремонт, поступивших регоператору за предыдущий год. Конечно, нас не поддержали.

Поскольку сегодня можно констатировать, что бюджетные средства на проведение капитального ремонта практически не привлекаются, зачем эти средства горожанам хранить в «общем котле» и финансировать ремонт не своих домов? Раньше в этом был хоть какой-то смысл с учетом возможной помощи из бюджета города.

В настоящее время 93% собственников формируют фонд капитального ремонта на счете регионального оператора и только 7% МКД имеют свои специальные счета.

Преимущества специальных счетов по сравнению с «общим котлом» известны: возможность контроля расходования средств, контроль качества выполнения работ, возможность выполнять работы по необходимости и пр. Наша партия была изначально против «общего котла» и оспаривала это положение в Конституционном Суде РФ.

Также ни для кого не являются секретом низкие темпы исполнения Фондом региональной программы, огромное количество нарушений при проведении ремонтов и то, что в случае острой необходимости практически нереально приблизить сроки проведения капитального ремонта, не раз сама сталкивалась с этим на практике. Непрозрачность работы Фонда – первая причина целесообразности перехода на специальные счета. Я как член попечительского совета Фонда не приглашалась на обязательные ежегодные отчеты Фонда последние года три, то есть попечительский совет элементарно не собирался. Это говорит только о том, что лишний контроль Фонду не нужен.

Однако перейти на специальный счет не так-то просто. Помимо проведения общего собрания собственников одним из препонов перехода на специальные счета из «общего котла» является срок вступления в силу решения собственников о переходе на специальный счет – сейчас это год. И поэтому я поддерживаю инициативу Некоммерческого партнерства «Модернизация многоквартирных домов» о необходимости внесения изменений в наше региональное законодательство о сокращении этого срока.

Обращение к губернатору и депутатам Законодательного собрания о сокращении сроков перехода из «котла» на специальный счет «Консьержъ» публиковал в № 14 от 18 октября 2021 года.

Татьяна Гоцуленко

Спецсчет – дополнительный ресурс для вашего дома

Вторая сессия конференции «Как использовать накопления на капремонт: "котел", спецсчет?» была посвящена опыту использования специальных счетов на капремонт. Эксклюзив от организаторов – анализ проверок надзорными органами спецсчетов Петербурга. Видеозапись конференции смотрите на YouTube-канале НП «Модернизация МКД».

«Младенчество» спецсчетов

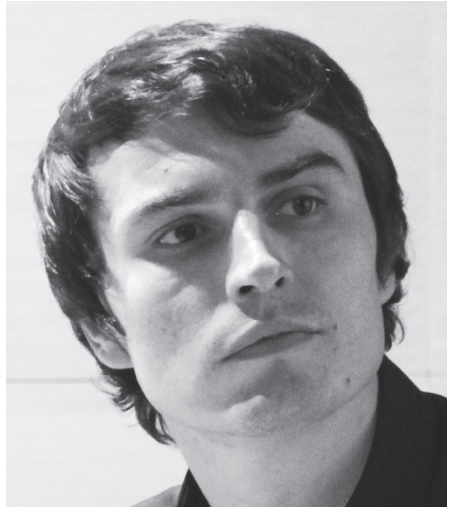
Постепенный переход к специальным счетам как к ведущей модели капитального ремонта декларировался в стратегии развития ЖКХ до 2020 года. Документ был принят в 2016 году, и тогда, несмотря на недавний запуск системы региональных операторов, предполагалось от «котлов» уйти, максимально развивая спецсчета. Несмотря на укоренившийся теперь «котловой» принцип, эксперты по-прежнему считают, что модель специального – то, к чему надо стремиться, то есть целевая модель капитального ремонта, потому что это квинтэссенция роли собственника.

Одновременно с возрастающей ролью собственника снижается нагрузка на государство, которое при «котловом» методе многие функции должно брать на себя, кроме того, именно благодаря модели специального счета развивается конкуренция на рынке подрядных организаций, что означает улучшение качества в борьбе за клиента.

Анализируя прошедшие годы существования новой схемы капитальных ремонтов, можно сделать вывод о том, что количество домов на спецсчетах увеличилось почти в два раза, их доля в региональных программах повысилась с 8 до 14%, однако впечатляющего роста нет, и специальные счета развиваются скорее вопреки, чем благодаря. На сессии «Капитальный ремонт со спецсчета» эксперты рассуждали о том, какие возможности есть у спецсчетов сегодня, каковы препятствия для их реализации и как следует помочь механизму, чтобы он заработал «на полную».

Инструкция пошагово

Открыл сессию доклад **Николая Арутюнова**, исполнительного директора НП «Модернизация МКД» (партнерство с 2017 года со стопроцентным результатом сопровождает работы по специальным счетам на капремонт). По словам Николая Арутюнова, самая главная проблема со специальными счетами заключается в том, что абсолютное большинство их владельцев (порядка 90%) не знают, как ими пользоваться. Правда, это характерно для большинства регионов страны, как отметила в своем докладе **Ирина Генцлер**, директор направления «Городское хозяйство» Фонда «Институт экономики города», эту проблему ставит на первое место большинство опрошенных в 2020 году в рамках исследования «Что необходимо для развития и успешного функционирования модели "специальный счет"».



Николай Арутюнов напомнил присутствующим о Постановлении Конституционного суда № 10-П от 12 апреля 2016 г., в котором однозначно говорится, что все операции по спецсчету (выбор подрядчика, сроков работ и т. д.) владельцем спецсчета – заказчиком работ – могут производиться самостоятельно. Об этом же говорится в письмах Минстроя и АРОКР, полученных НП «Модернизация МКД».

Итак, механизм использования спецсчета такой:

1) по статье 189 ЖК РФ («Решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме») проводится собрание собственников (в статье содержится исчерпывающий перечень вопросов, которые должны быть отражены в протоколе);

2) заключаете договор с подрядчиком;

3) несете документы в банк, где у вас открыт спецсчет.

Если ваш спецсчет открыт у регионального оператора (спецсчет у регоператора, не путать с «общим котлом»), то протокол и договор нужно отнести региональному оператору, и тот, проверив документы, передает их в банк.

Как ни странно, низкая информированность о механизмах использования специального счета присуща не только объединениям собственников жилья, но и профильным органам власти. Несмотря на разъяснительную работу, проводимую Некоммерческим Партнерством «Модернизация МКД» совместно с Жилищным комитетом среди ответственных сотрудников районных жилищных агентств, по-прежнему некоторые работники администрации заявляют владельцам спецсчетов, что должны проверить смету и т. д. «Это, конечно, не так. При отсутствии бюджетного субсидирования владелец спецсчета ни с кем ничего не должен согласовывать, – подчеркивает Николай Арутюнов. – Просто нужно время, чтобы все усвоили механизм работы со спецсчетами».

Очень распространенный вопрос от владельцев спецсчетов, как включить в программу или передвинуть по ней необходимый сейчас вид работ. Ответ опять-таки очень прост: если у вас спецсчет, принимаете общим собранием решение о проведении нужного вида работ, и все. «Если денег на спецсчете достаточно, значит, нужно ремонтировать, – призывает **Владимир Шаталов**, начальник управления капитального ремонта Жилищного комитета, – дожидаться срока какого-нибудь 2038 года совершенно не нужно. Еще раз: когда денег достаточно, неважно, на какой год вы стоите в программе».

Советы практиков

Следующая проблема для спецсчетов – качество подготовки документации к собранию. «К сожалению, – говорит Николай Арутюнов, – мы до сих пор сталкиваемся с протоколами собраний, где нет существенных пунктов, например, о предельной стоимости. Увы, по таким документам либо банк платежи не проведет, либо при проверке будет весьма вероятно требование вернуть деньги. Поэтому если сомневаетесь в правильности составления протокола, лучше обратитесь к специалистам, например, в наше Некоммерческое Партнерство».

Чтобы не столкнуться с недостаточностью зафиксированной в протоколе предельной стоимости работ (в текущем году многие на этом «обожглись»), рекомендуем указывать эту стоимость с запасом, возможно, стоит зарезервировать даже 25-30% – пусть будет больше, неиспользованные деньги все равно останутся у вас, это гораздо проще, чем проводить общее собрание повторно.

Еще один совет – указывайте все возможные источники финансирования работ. Это мо-

жет быть использование текущих платежей, плата за сдачу в аренду общего имущества и т. д. Такое перечисление не обяжет вас пользоваться всем перечнем источников, однако создаст запасные пути.

– Также хочу обратить ваше внимание на пункт 222 Постановления правительства РФ № 615, где говорится о том, что при увеличении объемов работ уже в процессе можно увеличивать смету на 15%, – сказал Арутюнов. – В нашей практике был случай, когда подрядчик изначально немного ошибся в расчетах, и эта норма помогла нам без собрания увеличить смету.

Если сейчас денег не хватает

На специальных счетах в Петербурге по статистике Института экономики города лежат 6,5 млрд рублей, тем не менее колоссальной проблемой для многих спецсчетов остается недостаток средств для начала работ, потому что в пересчете на один многоквартирный дом денег получается уже немного. Но не стоит отчаиваться, есть механизмы, позволяющие все же не откладывать работы до лучших времен.

Например, можно решением общего собрания утвердить период выполнения работ – столько лет, сколько вам необходимо для накопления. Так вы уже начнете долгожданный ремонт, а не будете наблюдать, как дешевеют ваши деньги. Во-вторых, можно найти подрядчика, готового дать вам рассрочку, такие сейчас есть. Кроме того, в Петербурге появляются банки, готовые рассмотреть возможность кредитования владельцев специальных счетов. «Обращайтесь в Некоммерческое Партнерство – расскажем вам об этих предложениях, – отметил Арутюнов. – Еще один момент, на которых хотелось бы обратить внимание всех владельцев специальных счетов. Как мы выяснили, **на сегодняшний день нет никаких препятствий, чтобы выполнив работы со спецсчета, перейти в "котел" перед тем, как вам нужны будут более дорогостоящие работы**. Например, можно потратить спецсчет на замену инженерии, пусть она и стоит в программе на дальний год, если нужно и собрание решило, то сделали, а потом ушли в "котел" ожидать замены лифтов».

Борис Зверев, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга и член правления ТСЖ – владельца спецсчета, рекомендовал коллегам вдумчиво отнестись к вопросу выбора, какую систему ремонтировать в первую очередь. Он привел в пример свой дом, где благодаря установке погодного регулирования системы теплоснабжения удалось сэкономить значительные суммы на отоплении, высвободившиеся деньги были направлены на другие необходимые ремонты. При работе с собственниками Борис Александрович использует такой прием: уже не один десяток лет ежегодно он заказывает независимую оценку своей квартиры и показывает на общем собрании, как растет ценность квадратного метра по сравнению с соседними домами, которые управляются не ТСЖ. И разница получается впечатляющей настолько, что собственники на собрании даже отказываются убирать взнос в резервный фонд – привыкли, что деньги «работают» на дом, и не хотят от этого отказываться, хотя сделано уже практически все.

По словам Ирины Генцлер, именно модель специального счета дает развитие энергоэффективным технологиям и позволяет внедрять их в повседневную жизнь городов, «общие котлы» обычно не могут себе этого позволить, а собственники отдельного дома – могут.

Следить за качеством

Председатель объединения собственников жилья – не профессиональный управляющий недвижимостью, это выборная должность, на которой могут оказаться люди, далекие от стройки, поэтому вопрос контроля подрядчика может стать для них сложностью. На самом деле сложности здесь нет: либо среди жителей дома находится практик, понимающий этот процесс (обратите внимание, практик, а не теоретик), либо можно нанять технадзор (да, за него надо платить, зато вы снимете с себя головную боль).

Что можно делать?

Перечень видов работ, финансирование которых допускается из фондов капремонта, формируемых исходя из минимального взноса, изложен в законе Санкт-Петербурга № 690-120 от 11.12.2013 «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге». «Сразу скажу, что нецелевое использование средств капремонта – это, например, ремонт парадных в Петербурге, – подчеркнул Арутюнов. – В Москве, например, можно делать парадные со спецсчета, у нас нет, разные региональные подходы, и на это тоже надо обращать внимание. Частый случай, когда дому нужно доделать какую-то систему, например, розлив сделан по текущему ремонту, а стояки хотят поменять со спецсчета. Сегодня в Петербурге это допустимо, дома так делают и успешно проходят проверки. Главное грамотно оформить все формальные процедуры: протокол общего собрания и договор с подрядчиком. Деньги спецсчета – деньги собственников».

Если придет проверка

Проверки спецсчетов администрациями районов регламентируются Постановлением правительства Санкт-Петербурга № 1019 от 21 декабря 2013 года. По сути, в ходе проверки должны сравнить, сколько начислено, сколько оплачено и сколько должников, выяснить, есть ли выполненный вид работ в перечне допустимых постановлением № 690 (упоминалось выше), закрыт ли акт выполненных работ, соответствует ли фактический объем работ договорным обязательствам подрядчика, а также проверить историю банковских переводов.

План проверок должен публиковаться не позднее 20 октября года, предшествующего году проверки. Выездные проверки проводятся только в том случае, если при документарной проверке не представляется возможным удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в предоставляемых документах.

Более подробно регламент проведения проверки расписан в Распоряжении Жилищного комитета от 28.08.2018 № 1619-р.

Некоммерческое Партнерство «Модернизация МКД» сделало запросы во все районные администрации, чтобы узнать, как в Петербурге на местах проверяют спецсчета. Выяснилось, что в каждом районе по-своему трактуют вышеуказанные документы, например, Адмиралтейский, Василеостровский, Кировский и Московский районы не раскрывают данные о проверках, что противоречит п. 3.5.7 Распоряжения Жилищного комитета. Фрунзенский и Центральный районы не выявили никаких нарушений, а вот Колпинский район берет на себя слишком много – требует от владельцев спецсчетов акты скрытых работ вплоть до перерасчета договорных расценок. «Впрочем, мы связались с теми ТСЖ, в чей адрес были эти претензии, и выяснили, что им удалось отстоять свою правоту», – отметил Николай Арутюнов.

Еще один пример успешного отстаивания интересов собственников – ТСЖ «Кристалл» в Калининском районе. Здесь собственники решили растянуть капремонт фасада на несколько лет, потому что сразу весь финансово было не потянуть. ГУ ЖА при проверке пыталось упрекнуть ТСЖ в нецелевом расходовании средств спецсчета, был даже судебный процесс, однако при помощи Жилищного комитета собственники подтвердили свое право расходовать средства спецсчета на поэтапный ремонт.

Кстати, крайняя мера, которая была применена в Петербурге к спецсчету, с которого были нецелевым, по мнению надзорных органов, образом потрачены средства, это постепенный возврат потраченных средств на спецсчет. «Как мне сказал председатель этого жилищного объединения, собственники вовсе не расстроились, а расценили сложившуюся ситуацию как самокредитование, – рассказал Николай Арутюнов. – То есть работы проведены, а деньги дополнительным платежом они постепенно возвращают на свой же счет, накопят снова – сделают что-то еще».

По мнению Некоммерческого Партнерства, во избежание самодеятельности с проверкой расценок, судами и проверками прокуратуры в акте о проверке после слов «в ходе проведения проверки» нужно писать, соответствует ли вопросам п. 2.2 Распоряжения или п. 3 Постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2013 № 1019 в формате «соответствует/ не соответствует».

Вообще, Некоммерческое Партнерство «Модернизация МКД» выдвигает инициативу по организации содействия ОСЖ на

всех стадиях проверок спецсчетов. Для этого предлагается создать общественную комиссию по проверкам спецсчетов при Жилищном комитете Петербурга. Механизм работы может быть таким: уведомления о проверках поступают не только в ОСЖ, но и в комиссию, и комиссия сопровождает ОСЖ при проверке, с одной стороны, оказывая консультационную помощь владельцу спецсчета, одновременно предостерегая проверяющих от превышения полномочий. Идея комиссии, по словам Николая Арутюнова, возникла после знакомства с московским опытом. В столице при помощи Общественной палаты при Департаменте ЖКХ (аналог нашего Жилищного комитета) есть комиссия, которая рассматривает все сложные случаи со специальными счетами. «Возможно, в Петербурге мы тоже когда-то создадим подобную ассоциацию, – рассуждает Арутюнов, но пока наша острая проблема – это проверки, которые не всегда проходят в рамках установленного регламента, поэтому наша первейшая задача – защитить права владельцев специальных счетов при проведении проверок».

Опыт подрядчиков

Евгений Воинов, руководитель Группы Компаний СЗРК, рассказал участникам конференции об использовании спецсчетов регионального оператора и ОСЖ при строительстве и проектировании в Санкт-Петербурге и Ленобласти. Свое выступление он построил в формате вопрос-ответ, перечислив самые популярные запросы в организацию.

Как выбрать подрядчика на проект и капремонт?

Выбирайте подрядчика основательно. Обращайте внимание на наличие у подрядчика допуска СРО и того, состоит ли он в реестре квалифицированных подрядчиков регоператора.

Оба этих признака говорят о том, что у подрядчика:

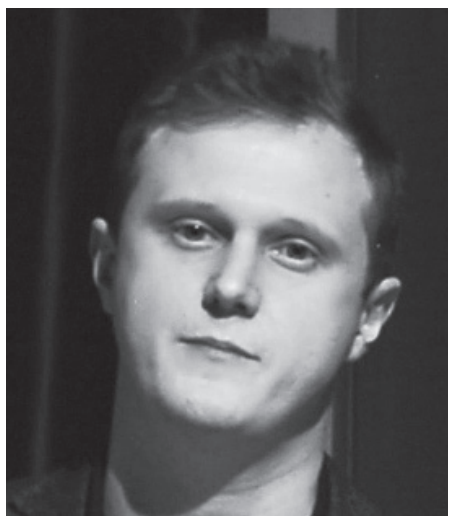
1. Есть не менее двух сотрудников с высшим профильным образованием и опытом работы от десяти лет, из них не менее трех – на инженерных должностях.

2. Есть опыт выполнения работ по капремонту, подтвержденный договорами и актами выполненных работ.

3. Нет задолженности по налогам и сборам за предыдущий год. Конечно, это напрямую не влияет на качество работ, но говорит о финансовой стабильности компании.

4. Нет в реестре недобросовестных поставщиков. Это говорит о том, что компания, выполняя государственные контракты, делает это качественно и в срок.

5. Есть страховка на случай причинения вреда вследствие недостатков работ – это обязательное требование членства в СРО.



А если требуется частичный ремонт системы?

Если у вас уже выполнена часть работ по капремонту определенной системы, то требуется грамотно оформить формальные процедуры. В нынешнем законодательстве до сих пор есть разночтения на предмет того, что считать капремонтом. Письмо Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 3 июля 2017 г. № 29521-ОГ/04 «О разграничении понятий капитального и текущего ремонта» говорится: «Считаем целесообразным при разграничении понятий капитального и текущего ремонта руководствоваться следующими нормативно-правовыми актами»:

• ГК РФ Статья 1, п. 14.2.: капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

• п. 2.2 Методического пособия по содержанию и ремонту жилищного фонда МДК 2-04.2004: текущий ремонт общего имущества жилого дома – ремонт, выполняемый в плановом порядке с целью восстановления исправности или работоспособности жилого дома, частичного восстановления его ресурса с заменой или восстановлением его составных частей ограниченной номенклатуры, установленной нормативной и технической документацией.

В любом случае надо исходить из того, что деньги спецсчета – ваши деньги, и если нет софинансирования бюджета, то вы – заказчик работ и самостоятельно регулируете все вопросы с ними связанные, строго выполняя формальные процедуры.

А если нет полной суммы на капремонт системы?

Первый выход из ситуации – найти подрядчика, который предоставит беспроцентную рассрочку, как это делаем мы.

Вариант второй – поэтапный договор. Договор заключается, например, на два года, при этом фиксируется стоимость работ. Кроме того, можно закрепить и стоимость материалов текущего года на следующий путем частичного авансирования материалов. Мы, например, это делаем частичным авансированием поставщику: по сути, мы платим в этом году за материалы, которые купим в следующем, поставщик пользуется нашими деньгами в течение этого года, но зато в следующем году он делает отгрузку определенной партии материалов по ценам прошлого года.

Кроме того, мы предлагаем и третий вариант – предварительный договор, который заключается на будущий год. В таком договоре фиксируется стоимость работ согласно смете, этот договор закрепляет обязанность заказчика заключить договор подряда по согласованной смете при наборе нужного количества голосов на собрании. По доп. соглашению может измениться только стоимость материалов в рамках предельной стоимости, указанной в протоколе. «Это удобно и нам, подрядчику, мы можем планировать работы заранее, и вам, заказчикам, вы получаете более выгодную стоимость», – подчеркнул Евгений Воинов.

СЗРК

Группа Компаний «СЗРК» с 2017 года выполнила 44 договора на капремонт с использованием средств спецсчетов, владельцем которых являлся как региональный оператор, так и организация, управляющая МКД.

Выступаем в качестве подрядчика на строительные и проектные работы с сопровождением по спецсчетам и другим источникам финансирования. Возможна рассрочка. Работаем по Северо-Западу.

Готовим отчеты об оценке физического износа согласно ВСН 53-86 (р).

1 февраля 2021 года нам исполнилось 10 лет!

• 0 судебных исков от заказчиков за все время;
• 7 из 10 заказчиков работают с нами снова (история и статистика на сайте с-зрк.рф);
• СРО на строительство и проектирование, лицензия МЧС;
• состоим в реестре квалифицированных подрядчиков регоператора СПб, Архангельской области, Псковской области;
• 95% работ выполнили без замечаний в 2020 г.;

Высылайте заявку на капремонт эл. письмом на адрес voinov@s-zrk.ru.

с-зрк.рф

«Не только право, но и ответственность»

Анна Мамонова, исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР), приняла участие в конференции «Как использовать накопления на капремонт: "котел", спецсчет», проведенной НП «Модернизация МКД» совместно с газетой «Консьержъ» 7 декабря в Санкт-Петербурге. В своем выступлении по видеосвязи Анна Ивановна рассказала о перспективах законодательного регулирования специальных счетов, рассматривавшихся буквально несколькими часами ранее на правительственном заседании.

Тема специальных счетов на капитальный ремонт сейчас очень актуальна, она обсуждается на разных площадках: в том числе в Государственной Думе, на Общественном совете Минстроя России, в правительстве, где готовится Стратегия строительства и жилищно-коммунального хозяйства до 2035 года. Даже заместитель председателя правительства Марат Хуснуллин в своем докладе уделил внимание спецсчетам, что очень приятно.

Изначально воспитывать собственника, который отвечает за общее имущество дома своим решением, – была ключевая задача. Но здесь важно понимать, что спецсчет – это не только право, но и ответственность собственников, которые переходят на специальные счета.

По количеству многоквартирных домов 14% находятся на специальных счетах, по площади – 22%, площадь многоквартирных домов, находящихся на специальных счетах, в среднем по статистике в два раза больше средней площади дома в «котле» (6 000 кв. м и 3 000 кв. м). Средний размер накоплений на одном специальном счете сейчас уже составляет 1,7 млн рублей. Владельцы специальных счетов практически в равной степени разделены: 30% – ТСЖ, 30% – региональный оператор, 30% – управляющие компании, остальные спецсчета принадлежат жилищным кооперативам.

В отдельных регионах, где происходит массовый перевод управляющими компаниями средств из общих котлов на специальные счета, возникла проблема недостаточности средств в котле для реализации программы, в то же время есть проблема злоупотребления

управляющими компаниями, которые, минуя решение собственников, проводят нецелевые работы, работы текущего характера либо некачественные работы, либо просто не согласованные с собственниками работы.

Ключевыми проблемами на специальных счетах являются следующие.

1. Миграция специальных счетов, которая ничем не ограничена, и можно с пустыми спецсчетами войти обратно в «котел», что требует дополнительного законодательного регулирования, как и обратный процесс выхода специальных счетов из «котла».

2. Нецелевое расходование средств. Очень бы не хотелось, чтобы отдельные широко обсуждаемые прецеденты отразились темным пятном на всей системе специальных счетов. Нужно закрыть для мошенников, но сохранить для добросовестных собственников возможность пользоваться средствами на специальных счетах.

3. Несистемное ценообразование. Собственники не являются квалифицированными профессиональными участниками рынка и не всегда могут оценить смету, представленную подрядной организацией.

4. Тенденция низкой собираемости на специальных счетах. В среднем по стране сборы спецсчетов составляют 85%, в «котлах» – 96%.

5. Потеря учетных данных как в разрезе распределения внесенных средств по собственникам, так и по проведенным работам.

6. Дефицит средств на специальных счетах. Не развитая система кредитования. Для решения этой проблемы уже выработана концепция перехода на активное кредитование, для этого потребуется внесение серьезных изменений в законодательство, в том числе проработки этих вопросов с Центральным банком.

Озвучу ряд тезисов, которые будут предложены как изменения в следующем году.

1. Если собственники потратили средства специального счета нецелевым образом, возможность перехода в «котел» для них закрыта не будет, но будут ограничены внутренние заимствования до момента их погашения нецелевым образом потраченных денег. (На примере: собственники потратили деньги на скамейки у подъездов, теперь переходят в «котел», т. к. нужно менять лифты. В «котел» таких собственников примут, но пока они не вернут деньги за скамейки, лифт им не поменяют.)

2. Переход из «котла» на спецсчет будет осуществляться сразу по принятии решения: решили перейти на спецсчет – открыли его и начали накапливать средства, проявлять самоорганизацию. Только вот ранее накопленные деньги планируется отдавать новому спецсчету через год. (Сейчас через год от принятия решения только разрешают собирать, а ранее накопленное отдают не ранее чем через год и «порциями», по мере взыскания с должников. – *Ред.*).

3. Планируется исключить управляющие компании из числа возможных владельцев специальных счетов, как было изначально.

(Вместо применения предусмотренных законом механизмов правосудия предлагается просто редуцировать «потенциально опасный» механизм. – *Ред.*).

4. Предполагается обязать владельцев специальных счетов выбирать технического заказчика, который будет ответственно соблюдать все строительные нормы и правила, предусмотреть обязательность гарантийного страхования, а также ввести обязательный строительный контроль, то есть ввести в перечень документов, которые предоставляются в банк владельцем специального счета при необходимости перечисления де-

нежных средств, договора по строительному контролю.

5. Системное ценообразование планируется реализовать следующими способами:

а) разрешить собственникам тратить средства специальных счетов на проверку достоверности сметной стоимости в любой государственной или негосударственной экспертной организации

б) обязать региональных операторов безвозмездно оказывать услуги по проверке смет, представленных подрядчиком спецсчету, то есть выдавать заключение, корректно ли составлена смета.

6. Планируется обязать регионального оператора оказывать спецсчетам безвозмездно при обращении следующие услуги (создание равных условий для собственников):

а) выставление платежных документов

б) обращение взысканий по должникам

в) ведение учета в ГИС ЖКХ

(Петербургские эксперты удивляются: не проще ли было освободить данные взыскания от госпошлин по аналогии с государственными исками, то есть с последующим взысканием пошлины с должника в пользу бюджета? – *Ред.*).

7. Планируется повысить порог собираемости в 75% для перехода спецсчета в «котел» (сейчас эта планка на 50%, то есть если собираемость менее 50%, спецсчет закрывают, и дом переходит в «котел»).

8. Снизить кворум для принятия решений по всем вопросам капремонта до половины голосов.

9. Конкретизировать контрольные мероприятия, которые ГЖИ может проводить в отношении специальных счетов.

10. Расширить перечень вопросов, которые собственники могут фиксировать в протоколах общих собраний по капремонту, дав возможность включать туда договоры страхования и т. д.

Три региона России приняли свои собственные региональные программы поддержки специальных счетов, по которым выделяется софинансирование, пока только на замену лифтового оборудования. Отдельные регионы вместе с банками прорабатывают вопрос факторинга. Есть отдельные подрядные организации в лифтовом сообществе, которые уже сейчас практически на миллиард сменили лифты специальным счетам в рассрочку. Процесс однозначно идет, те, кто хотят работать, находят возможности и инструменты. На наш взгляд, нужно разворачивать систему региональных операторов в сторону помощь и в развитие специальных счетов и в помощь тем собственникам, которые попадаются на различные мошеннические схемы, чтобы защитить их от принятия некомпетентных решений.

Записала Татьяна Гоцуленко

АДРЕСА

В рамках подготовки к конференции мы провели выборочный опрос председателей ТСЖ, ЖСК и советов домов, прошедших капитальный ремонт из «общего котла». Не скроем, положительные отзывы и благодарности мы оставили сайту регионального оператора, а здесь публикуем изнанку всей этой «благодати».

Пр. Науки, дом 28, корпус 3, лит. А

Дом 1971 года постройки, 9 этажей, 208 квартир, 9 785 кв. м.

Управляется ТСЖ «Ручьевское».

В «котле» с 2014 года, приняли такое решение сознательно, потому что до первого запланированного ремонта (кровля, в августе 2015 г.) не успели бы сами собрать необходимую сумму.

Накопления согласно сайту Фонда по нашему дому составляют 3 985 644 руб. (собираемость по нашему дому 92,41%).

Возникла следующая проблема при капремонте кровли:

Протечки до 2-го этажа произошли уже на второй день после начала ремонта, работы производились в осенне-зимний период, приняты в декабре с замечаниями. Нанесен ущерб имуществу жителей и общедомовому имуществу. Через два года произошел отрыв окрытия парапета, был устранен, но в настоящее время происходит заново. По результатам экспертизы сделан вывод о ненадлежащем качестве ремонтных работ, выполненных с нарушением технологии, о недопустимом состоянии кровли, выдана рекомендация о повторном производстве капитального ремонта.

Протечки происходят ежегодно по настоящее время.

Куда обращались с этой проблемой?

К подрядчику ООО «Экопром», в ГКУ ЖА Калининского района, в администрацию Калининского района, в Жилищный комитет Санкт-Петербурга, в НКО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Решена ли проблема к настоящему времени? Имеется судебное решение от 22.06.2021 г. о полном перекрытии кровли. Исполнительный лист направлен приставам. Однако до настоящего времени Фонд уклоняется от исполнения судебного решения.

Какой путь решения, на ваш взгляд, самый адекватный? Есть ли предложения по изменению системы?

Дать возможность собственникам принимать участие в выборе подрядчика при любом способе накопления средств. Повысить персональную ответственность организаторов производства работ по капитальному ремонту и отделов строительного контроля.

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
192029, Санкт-Петербург,
Большой Смоленский пр., д. 6,
лит. А, пом. 4-Н, офис 404.

Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор
издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна

Подписной индекс
в Санкт-Петербурге: 11003

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

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

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

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

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

При использовании материалов газеты, полностью или частично, ссылка на источник обязательна.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 28.06.2005 года.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 140

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику 15.12.2021, фактически 16.12.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Губернатору Санкт-Петербурга Беглову А. Д.

Депутатам Законодательного собрания Санкт-Петербурга

Обращение о необходимости создания органа поддержки владельцев специальных счетов на капитальный ремонт

С 2014 года собственники помещений в многоквартирных домах (далее – МКД) должны накапливать средства на капитальный ремонт общего имущества одним из способов:

• на счете регионального оператора (в т. н. «общем котле»)

• на специальном счете конкретного дома.

Накопление средств на специальном счете имеет ряд преимуществ для собственников:

• деньги копятся «под присмотром», не уходят на ремонт чужих домов

• собственники сами могут выбрать подрядную организацию и контролировать качество работ

• ремонт можно провести в любое время, а не ждать срока, указанного в региональной программе, содержащей много ошибок

ПРОБЛЕМА

Первичные проверки целевого расходования средств происходят в банке при принятии решения о перечислении средств. **Администрации районов Санкт-Петербурга и Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга проводят внеплановые проверки юридических лиц – владельцев специальных счетов, как правило, по факту расходования средств специального счета. Эти контролирующие органы часто предъявляют незаконные претензии владельцам спецсчетов и предписывают вернуть на спецсчет якобы неправомочно потраченные средства. Хотя Конституционный суд РФ занял позицию по спецсчетам: «работайте самостоятельно, риски берите на себя» (Постановление П-10 от 2016 года по обращению депутатов Государственной Думы).**

В ряде случаев после годов переписки и судов правомочность расходования средств по усмотрению собственников подтверждается, а претензии проверяющих признаются незаконными. В иных случаях из-за невозможности компетентно защищать свои права (председатели ТСЖ и ЖСК – выборная должность, не юристы, нанимать юристов подчас очень дорого), собственникам и их объединениям приходится выплачивать средства, ранее взятые из накоплений на капремонт.

В итоге получается абсурдная ситуация, при которой сознательные собственники, накапливающие на капремонт своего дома средства, не могут самостоятельно принимать решения о расходовании своих средств, не сообразуясь с мнением чиновников.

Например, одно ТСЖ в Выборгском районе поменяло розлив холодного водоснабжения за счет средств текущего ремонта, через несколько лет накопились деньги на специальном счете капитального ремонта, и собственники приняли решение завершить ремонт системы холодного водоснабжения, то есть заменить стояки водоснабжения, проходящие через квартиры. Проведено общее собрание, документы проверены банком, совершены платежи со средств спецсчета, но проверка администрации района посчитала данную трату «вне закона». Текущая ситуация: при поступлении предписания ГЖИ оно будет оспариваться в суде. Получается, собственникам в суде нужно отстаивать свое право тратить свои деньги по собственному усмотрению. Таких случаев – не один десяток.

При этом дома ТСЖ и ЖСК, как правило, содержатся лучше остальных и в принципе не доводятся до такого состояния, когда нужно ремонтировать все и сразу.

Объединения собственников жилья – владельцы спецсчетов – самые активные с общественной точки зрения собственники. Всего в Санкт-Петербурге 1492 спецсчета, на которых в бездействии лежит 6,5 млрд руб. А по России на спецсчетах организаций, управляющих МКД, накоплено более 180 млрд руб.

ПУТИ РЕШЕНИЯ

В Москве при Департаменте ЖКХ есть общественная комиссия (http://jkhcontrol.ru/gorodskaya-komissiya-obshhestvennogo-kontrolya/), которая рассматривает все проблемные случаи, связанные со специальными счетами. Просим в Петербурге создать аналогичный институт при профильном органе власти для общественного контроля и защиты прав собственников, накапливающих фонд капремонта на специальных счетах. НП «Модернизация МКД» настоящим письмом выражает готовность к участию в организации данной структуры.

Чтобы оставить свою подпись под этим обращением, напишите на почту 1@m-mkd.ru.

Исп.дир. Некоммерческого Партнерства
"Модернизация многоквартирных домов"
(ИНН 7839291258)

Арутюнов Н.В.

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

Введите в адресной строке
youtube.com/c/Консьержъ
или наведите камеру
гаджета на QR-код

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

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

Регистрационные услуги
(в т. ч. изменение и регистрация устава)

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг

КОНСЬЕРЖЪ

Даты выхода на 2022 год

Январь

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

Февраль

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

Март

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

Апрель

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

Май

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

Июнь

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

Июль

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

Август

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

Сентябрь

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

Октябрь

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

Ноябрь

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

Декабрь

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

11 даты выхода газеты