АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 11 (833) 20 ноября 2023

Нам 20 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

тема номера С. 3

Минстрой: собрания по газу можно и не проводить

Очередная противоречивая тема – новые правила заключения договоров на обслуживание внутридомового газового оборудования (ВДГО). Реагируя на взрывы газа в многоквартирных домах, депутаты Государственной Думы придумали федеральный закон № 71-ФЗ от 18 марта 2023 г. Как это обычно бывает, все прочитали документ по-разному. Например, власти Санкт-Петербурга поясняли на различных семинарах и встречах, что управляющие организации должны в сжатые сроки провести общие собрания собственников как минимум для того, чтобы внести в уставы / договоры управления пункты о полномочиях заключать договоры на ВДГО. В этом номере публикуем письмо Минстроя – ведомство придерживается иной позиции. Выходит, ничего и не меняется?..

ТАКЖЕ В ЭТОМ НОМЕРЕ

Фото: МСЧ

тенденции С. 5–9

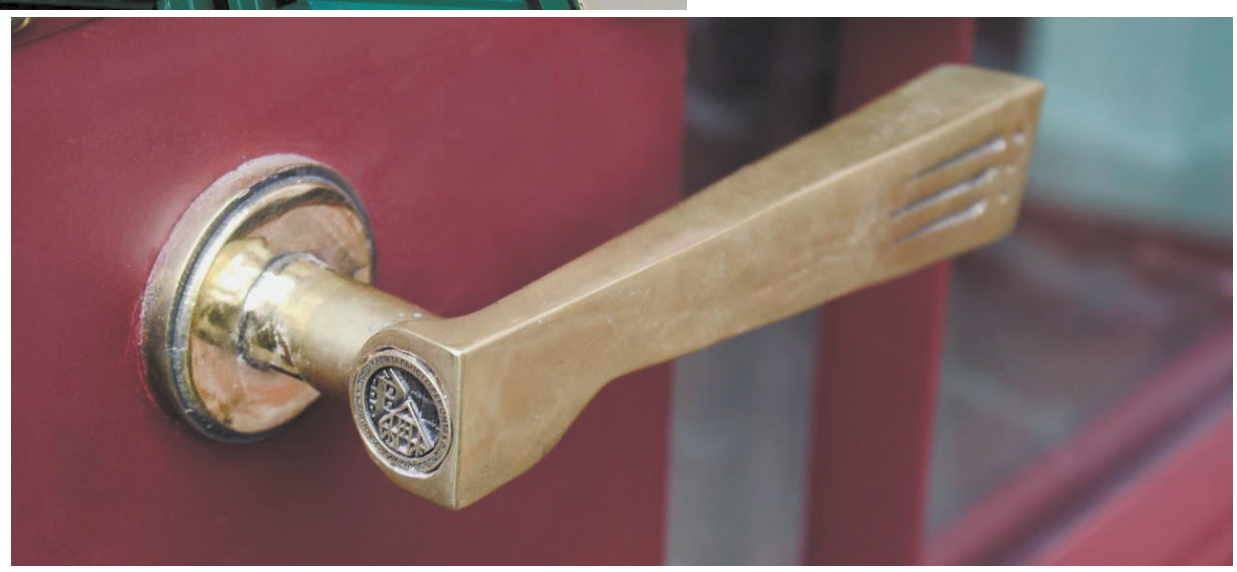
III Международный строительный чемпионат прошел в октябре в петербургском «Экспофоруме». Из ЖКХ-повестки в рамках деловой программы «Консьержъ» обратил внимание на мероприятия, посвященные энергоэффективности многоквартирных домов и специальным счетам на капитальный ремонт. Рассказываем последние новости.

Открыта подписка на газету «Консьержъ» на 2024 год!

Фото: Телеграм-канал Фонда капремонта Калининградской области

Власти Калининградской области выделяют порядка 1 млрд руб. субсидии на капитальный ремонт многоквартирных домов, в том числе объектов культурного наследия и домов со специальными счетами. Значительная часть средств идет на фасады, включая художественную подсветку и входные группы, а также реставрацию дверных полотен и оконных заполнений. Восстановленные двери – одна из визитных карточек Калининграда, привлекающая туристов.

На ручках восстановленных дверей Фонд капитального ремонта оставляет свой логотип. «У архитектуры есть серьезный педагогический эффект. Если человек живет среди красивых домиков, то у него будут рождаться интересные идеи», – считает Олег Туркин, генеральный директор Фонда капремонта Калининградской области. Заботу о домах-памятниках Олег Туркин называет деятельным патриотизмом.



Минстрой: собрания по газу можно и не проводить

Письмо Минстроя № 67211-АЕ/04 от 31 октября 2023 года за подписью замминистра Алексея Ересько, адресованное высшим должностным лицам субъектов, дает разъяснения относительно нововведений по газовому оборудованию. По мнению ведомства, закон не возлагает на управляющие организации, ТСЖ и ЖСК обязанности проводить собрания и вносить изменения в уставы и договоры управления, как ранее трактовала, например, петербургская Жилищная инспекция.

Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в связи с вступлением в силу с 1 сентября 2023 года Федерального закона от 18 марта 2023 г. № 71-ФЗ «О внесении изменений в статьи 2 и 3 Федерального закона "О газоснабжении в Российской Федерации" и Жилищный кодекс Российской Федерации» (далее – Закон № 71-ФЗ) обращает внимание на следующее.

1. Частью 3 и 4 статьи 3 Закона № 71-ФЗ предусмотрена необходимость перезаключения договоров о техническом обслуживании внутриквартирного газового оборудования (далее – ВКГО) в многоквартирном доме (далее – МКД) и приведение в соответствие с положениями Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) договоров о техническом обслуживании и ремонте внутридомового газового оборудования (далее – ВДГО) в МКД.

Типовые формы договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД, договора о техническом обслуживании ВКГО в МКД утверждены приказом Минстроя России от 29 мая 2023 г. № 388/пр.

В соответствии с указанными положениями данные мероприятия должны быть осуществлены до 1 января 2024 г.

В связи с изложенным предлагается организовать работу по обеспечению соблюдения соответствующими лицами установленных Законом 71-ФЗ сроков.

2. Согласно части 9 статьи 157.3 ЖК РФ, введенной Законом № 71-ФЗ, размер платы за техническое обслуживание ВКГО в МКД, а также за техническое обслуживание ВДГО в жилом доме рассчитывается в порядке, установленном методическими указаниями, утвержденными уполномоченным правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

3. Методические указания по расчету размера платы за техническое обслуживание ВКГО в МКД, а также за техническое обслуживание ВДГО в жилом доме утверждены приказом Минстроя России от 29 мая 2023 г. № 387/пр (далее – Методические указания).

Во избежание необоснованного роста указанной платы Минстрой России просит обеспечить взаимодействие с газораспределительными организациями, функционирующими на территории субъекта Российской Федерации, по вопросу корректности расчетов, производимых такими организациями в соответствии с Методическими указаниями.

4. Частью 5 статьи 3 Закона № 71-ФЗ установлено, что управляющие организации, осуществляющие деятельность по управлению МКД, в которых установлено газовое оборудование, обязаны привести договоры управления МКД в соответствие с требованиями пункта 5 части 3 статьи 162 ЖК РФ, а именно предусмотреть в договоре управления МКД обязанность управляющей организации заключить со специализированной организацией договор о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в МКД.

Согласно части 8 статьи 162 ЖК РФ изменение договора управления МКД осуществляются в порядке, предусмотренном гражданским законодательством. В соответствии с пунктом 1 статьи 450 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) изменение договора возможно по соглашению сторон, если иное не предусмотрено ГК РФ, другими законами или договором.

Принимая во внимание, что часть 5 статьи 3 Закона № 71-ФЗ содержит прямое указание на обязанность управляющей организации по приведению договора управления МКД в соответствие с действующим жилищным законодательством, а также учитывая отсутствие в ЖК РФ положения, предусматривающего обязанность по проведению в данном случае общего собрания собственников помещений в МКД, **Закон № 71-ФЗ не возлагает на управляющие организации обязанность по организации таких общих собраний**.

Вместе с тем собственники помещений в МКД (либо органы управления товарищества собственников жилья, жилищного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива), являющиеся стороной договора управления МКД, должны быть уведомлены о внесении в него изменений.

5. При управлении МКД управляющей организацией такая организация несет ответственность за надлежащее содержание общего имущества МКД, в состав которого входит в том числе ВДГО. Таким образом, техническое обслуживание и ремонт ВДГО в МКД осуществляются в рамках содержания общего имущества МКД, а специализированная организация на основании договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО в таком случае выступает подрядной организацией, принявшей на себя обязательство по надлежащему содержанию части общего имущества МКД.

На основании изложенного, **если договор управления МКД уже содержит положения о том, что управляющая организация в целях исполнения обязательств по договору управления МКД привлекает по договорам иных лиц (в том числе специализированные и иные организации), такой договор управления МКД с учетом части 2 статьи 157.3 ЖК РФ может рассматриваться как соответствующий действующему жилищному законодательству**.

Аналогично, в случае **если в уставе жилищного кооператива или товарищества собственников жилья не содержится прямого запрета привлекать по договорам иных лиц (в том числе специализированные и иные организации) в целях исполнения обязательств по содержанию общего имущества МКД, такой устав с учетом части 2 статьи 157.3 ЖК РФ может рассматриваться как соответствующий действующему жилищному законодательству.**

Отходы в доходы

Давно известная формула заработала для регионального оператора с новой стороны – НЭО стал продавать вторсырье на торгах.

АО «Невский экологический оператор» (НЭО) начал продавать вторичное сырье, полученное из переработанных отходов, на аукционах, сообщает «Петербургский дневник». За первые три месяца продаж НЭО заработал на этой деятельности 37 млн руб.

В середине июля текущего года на электронной площадке ППК РЭО были проведены аукционы на продажу более 3,5 тыс. тонн вторичного сырья, которое было отсортировано на КПО «Волхонка», дополняет «Деловой Петербург».

По данным РЭО, актуальные цены на вторичные материальные ресурсы (ВМР) за тонну в октябре составили 38 тыс. руб. за смесь пластиков, 30,6 тыс. руб. за полиэтилен низкого давления, 6,6 тыс. руб. за полиэтилен высокого давления, 4 тыс. руб. за полипропилен и 857 руб. за макулатуру.

На начало года показатель отбора ВМР, пригодных для переработки, составлял до 8% от всех отходов, поступающих на обработку в Санкт-Петербурге. Согласно отчету НЭО за 2022 год в общей сложности оператору удалось собрать 1,5-1,6 млн тонн коммунальных отходов.

Казалось бы, это ли не повод пересмотреть расценки на раздельно собранные отходы? Почему петербуржцы платят за вывоз вторсырья по тому же прайсу, что за смешанные ТКО, а регоператор получает за них деньги и от нас, и от скупщиков вторсырья? К сожалению, вопрос пока повисает в воздухе.

Источники: spb-neo.ru, vecherka-spb.ru, dp.ru

Фото: НЭО

И на отходах вырастут цветы

На КПО «Волхонка» открыли экспериментальную площадку по посеву семян и растений в почвогрунт (почвосмесь), полученный путем утилизации органических (органогенных) отходов.

– Экспериментальная площадка по выращиванию редких для нашего региона видов растений, посаженных в почвогрунт, – это первый шаг к созданию исследовательского потенциала на объектах мусороперерабатывающей инфраструктуры. Уверен, что идея по созданию дендропарков на территориях будущих КПО будет развиваться и на других площадках, – подчеркнул председатель Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности **Александр Герман**. – Благодарю руководство Невского экологического оператора и всех участников за вклад в реализацию проекта и проявленный интерес.

– Открытие экспериментальной площадки на КПО «Волхонка» – это первый шаг в реализации большого пилотного проекта Невского экологического оператора по созданию дендропарков на территориях будущих КПО, – отметила в своем выступлении генеральный директор АО «Невский экологический оператор» **Екатерина Горшкова**. – Сегодня мы с вами находимся на территории одного из самых современных мусороперерабатывающих предприятий России, где при непосредственном участии представителей научного сообщества, экоактивистов открывается экспериментальная площадка по выращиванию редких для нашего региона видов растений, посаженных в почвогрунт, полученный путем утилизации органогенных отходов. Для нас как для регионального оператора крайне важно, чтобы одним из результатов нашей работы стало сохранение окружающей среды. Мы планируем, что посадочный материал, полученный из посеянных сегодня семян, в будущем будет использоваться для создания дендропарков на КПО, которые строит Невский экологический оператор.

К работе на экспериментальной площадке планируется привлечь профильные вузы и НИИ Санкт-Петербурга (Санкт-Петербургский горный университет, Санкт-Петербургский политехнический университет, Санкт-Петербургский государственный аграрный университет, Ленинградский государственный университет, Санкт-Петербургский государственный лесотехнический университет, ИТМО, Российский университет дружбы народов, ФГБУ «Санкт-Петербургский Федеральный исследовательский центр Российской академии наук» и др.).

Фото: МСЧ

Татьяна Гоцуленко

Грани энергоэффективности

Круглый стол «Оптимизация расходов на ЖКХ» прошел 18 октября в рамках выставки UtiliCon и III Международного строительного чемпионата в петербургском «Экспофоруме».

Открыла встречу **Светлана Разворотнева**, заместитель председателя Комитета Государственной Думы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству.

Она напомнила, что Постановлением правительства РФ от 9 сентября 2023 г. № 1473 утверждена комплексная госпрограмма «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности». В преамбуле этого документа говорится, что в 2015–2021 годах среднегодовые темпы снижения энергоемкости валового внутреннего продукта Российской Федерации составили 0,6%, отставая от среднеевропейских темпов в 5,4 раза и от среднемировых в 3,1 раза. «ЖКХ является одной из самых энергоемких отраслей, поэтому резервы у нас есть», – отметила Светлана Разворотнева.

К ключевым проблемам повышения энергетической эффективности в строительстве и жилищно-коммунальном хозяйстве документ относит следующие:

– недостаточно развитые механизмы финансирования энергоэффективной модернизации многоквартирных домов и стимулирования снижения удельного энергопотребления;

– низкая мотивация к строительству многоквартирных домов наивысших классов энергетической эффективности и применению технологий «зеленого строительства»;

– низкий уровень оснащенности многоквартирных домов системами учета потребления энергетических ресурсов, в первую очередь тепла (не выполнена обязательная норма Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» по завершению до 1 января 2011 г. оснащения многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета воды, тепловой энергии, электрической энергии);

– отсутствие информации об уровне энергетической эффективности жилищного сектора и потенциале его повышения (около 90% жилых зданий не имеют установленного класса энергетической эффективности);

– низкий уровень технической эксплуатации отремонтированных зданий и нового оборудования, а также намеренный вывод из эксплуатации приборов учета собственниками и эксплуатирующими организациями;

– недостаточная координация планирования и реализации региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах с планами модернизации коммунальной инфраструктуры для использования потенциала энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Фото: duma.gov.ru

– Это те проблемы или, если угодно, те ресурсы, на которые указывает в стратегии Мин-

> «Мы активно финансируем неэффективность коммунального хозяйства, вместо того чтобы тратить деньги на его модернизацию».

экономразвития, – подчеркнула депутат.

Светлана Разворотнева также упомянула выводы, сделанные Счетной палатой в недавно опубликованном отчете «Анализ факторов, влияющих на повышение энергоэффективности многоквартирных домов, в условиях глобального энергоперехода» *(см. подробнее об отчете на стр. 11–12)*.

– Мы активно финансируем неэффективность коммунального хозяйства, вместо того чтобы тратить деньги на его модернизацию, – заявила она (речь идет о том, что бюджеты по всей стране компенсируют ресурсоснабжающим организациям огромную межтарифную разницу). – При этом мы не знаем, сколько на самом деле нам нужно денег на модернизацию, у нас нет агрегированной и верифицированной информации о состоянии коммунальной инфраструктуры.

Светлана Викторовна посетовала, что хоть госпрограмма и содержит набор благих пожеланий, которые, кстати, также прописаны и в Стратегии развития строительства и ЖКХ до 2030 года, но нет конкретных целевых показателей, а потому есть сомнения относительно того, что это будет выполняться, тем более, что не ясны механизмы. Программа субсидирования энергоэффективного капремонта из Фонда содействия реформированию ЖКХ потеряла финансирование, а энергосервисные контракты так и не прижились в ЖКХ из-за сложностей с компенсацией платежей льготникам.

– Так что спасение утопающих в части снижения платы за ЖКУ – дело самих утопающих, – резюмировала Светлана Разворотнева. – У нас есть пример европейских стран – выходцев из Советского Союза, которые, попав в рынок, наладили этот процесс, и, наверное, каждый житель Петербурга, съездив в Эстонию, удивлялся, в каком состоянии там многоквартирные дома.

В этой связи Светлана Викторовна отметила важность просвещения собственников и рассказала о направленных ею в Минстрой инициативах размещать на платежных документах информацию о классе энергоэффективности МКД и размерах платы, которые могли бы быть, если бы собственники повысили класс энергоэффективности их МКД.

Владислав Воронков, генеральный директор НП ПЖК «МежРегионРазвитие», эксперт научно-технического совета при Рабочей группе по мониторингу реализации законодательства в области энергетики, энергосбережения и повышения энергетической эффективности Совета Федерации, призвал адекватно оценивать потенциал энергосбережения. Допустим, собственники МКД выполнили все возможные мероприятия и добились, к примеру, 20% экономии по сравнению с ситуацией «до». А теперь представим, что их многоквартирный дом находится в небольшом поселке, где всего четыре многоквартирных дома и одна котельная. Если дом сэкономил 20%, то РСО – котельная – недополучила эти 20%. Что сделает поставщик? Будет вынужден запрашивать в муниципалитете повышение тарифов, ведь он рассчитывал на эти деньги не только для приобретения топлива (хотя зачастую котельные в небольших поселениях работают на минимальной мощности, которая выдает и так слишком много тепла для реального количества потребителей, и меньше топлива тратить она не может, иначе встанет), но и для выплаты зарплат сотрудникам (зарплаты, вообще-то, еще и поднимать надо), для замены аварийных сетей и т. д. То есть вы думали, что сэкономили 20%, но все равно вы их заплатите через тариф. Конечно, речь идет не о том, что не надо проводить энергоэффективные мероприятия, потому что это бесполезно. Нет, речь о том, что необходим баланс энергоэффективных мероприятий и у потребителя, и у поставщика. Если многоквартирные дома утепляют трубы, стены, чердаки и подвалы, то и РСО должна проводить мероприятия, повышающие ее эффективность, и эти действия должны быть синхронизированы, иначе реальный результат может отличаться от ожидаемого.

Неутешительные выводы Счетной палаты

Меры, направленные на повышение энергоэффективности многоквартирных домов, пока недостаточны для достижения целей госполитики в сфере энергосбережения. Как показал проведенный Счетной палатой анализ, количественные показатели по снижению потребления энергоресурсов и выбросов парниковых газов в отношении существующего жилищного фонда не установлены, соответствующие стимулирующие механизмы для застройщиков и собственников жилья не созданы, а действующие инструменты господдержки жилищного строительства не нацелены на возведение высокоэнергоэффективных домов.

– На жилые здания, в том числе многоквартирные, и предприятия отрасли строительства и ЖКХ приходится почти четверть потребления энергоресурсов и формирования углеродного следа Российской Федерации. При этом в настоящее время на федеральном уровне ни в одной госпрограмме не предусмотрен комплекс мероприятий, обеспечивающих достижение приоритетов и целей госполитики в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности, в том числе в строительной отрасли и ЖКХ, – констатировала на коллегии аудитор Счетной палаты **Наталья Трунова**.

Итоги реализации программных документов в сфере энергосбережения, действовавших в период с 2001 по 2022 год, свидетельствуют о низком проценте выполнения контрольных показателей эффективности и запланированных мероприятий. Так, из 44 целевых индикаторов и показателей, предусмотренных ГП «Энергоэффективность и развитие энергетики» от 2013 года, не достигнуты значения 18 показателей, из 15 основных мероприятий одноименной ГП-2014 фактически финансировались и реализовывались только 8, или 53%.

– Следует отметить, что все программные документы федерального уровня были прекращены досрочно, итоги их реализации не подводились, а при разработке новых программ не соблюдался принцип преемственности и непрерывности, – подчеркнула аудитор.

Анализ показал, что две трети МКД (расчетно), в которых граждане Российской Федерации будут жить в 2060 году, уже построены. Соответственно, для повышения их энергоэф-

Фото: ach.gov.ru

фективности потребуется проведение энергоэффективной модернизации (т. е. капитального ремонта). Так, на здания, построенные до 2000 года, в 2060 году придется 28% (расчетно) общей площади жилищного фонда, на МКД, построенные в 2001–2022 годах, – 36%. «Структура существующего жилищного фонда и объемы нового строительства диктуют необходимость проведения энергоэффективной модернизации многоквартирных домов и повышения требований к энергоэффективности строящегося жилья», – подчеркнула Наталья Трунова.

В настоящее время из-за отсутствия финансирования не реализуется единственный механизм финансовой поддержки энергоэффективного капремонта МКД – за счет средств Фонда ЖКХ (сейчас – Фонд развития территорий). При этом доля МКД, капремонт которых был проведен с использованием этого механизма, незначительна – за период с 2017 по 2022 год 343 дома (0,02%). В то же время, по оценкам фонда, расчетная экономия расходов на оплату коммунальных ресурсов в результате энергоэффективного капремонта составила в среднем 20% на один МКД. Это порядка 220 млн рублей в год по всем этим домам, что сопоставимо со взносами на их капремонт.

– При этом альтернативные механизмы, стимулирующие собственников жилья и управляющие организации к осуществлению энергоэффективной модернизации, пока не созданы, а реализуемые инструменты господдержки жилищного строительства (например, программа «Стимул», ФП «Инфраструктурное меню») не предусматривают требования по строительству МКД наивысших классов энергоэффективности, – отметила аудитор.

В ходе анализа Счетная палата также обратила внимание на завышенные значения базового удельного потребления энергии на нужды горячего водоснабжения и общедомовые

нужды. Это позволяет МКД иметь более высокие классы энергоэффективности даже при низком уровне эффективности использования энергии. Кроме того, в условиях возрастающей этажности МКД для новых домов выше 12 этажей сохраняется постоянное значение удельного расхода энергии. «То есть у нас все нормы установлены для зданий, имеющих 12 этажей и ниже, – пояснила аудитор. – При этом в некоторых регионах уже половина строящегося жилья имеет выше 25 этажей».

Еще одна проблема, отмеченная Счетной палатой, связана с отсутствием объективной информации об энергоэффективности МКД. Как показал анализ, соответствующие данные, содержащиеся в различных информсистемах (например, ГИС «ЖКХ» и АИС «Реформа ЖКХ»), существенно различаются как между собой, так и с фактическими параметрами.

Так, из 108 обследованных МКД в ГИС ЖКХ отсутствует информация по 95 домам (88%), в АИС «Реформа ЖКХ» – по 76 домам (70%). Не содержит полноценной информации и запущенная в декабре 2021 года ГИС «Энергоэффективность»: несмотря на то, что функционал системы в целом реализован, условия для ее полноценной работы не обеспечены.

– Недостаточный объем открытой и доступной широкому кругу лиц информации о реальном потреблении энергии, уровне энергоэффективности и эффектах от реализации проектов по экономии энергии в МКД существенно снижает уровень доверия к программам энергосбережения со стороны заинтересованных органов власти, инвесторов и населения, – подчеркнула Наталья Трунова.

Как показала оценка реализации потенциала энергосбережения и повышения энергоэффективности МКД, проведенная ЦЭНЭФ-XXI по заказу Счетной палаты, только при активном строительстве «пассивных» зданий и одновременном проведении «глубокой» модернизации существующего жилфонда удается добиться стабилизации потребления энергии жилым сектором при росте жилой площади. «Проведенные в рамках оценки обследования МКД показывают, что потенциал экономии энергии может достигать 58%», – заключила аудитор.

Учитывая сохраняющуюся актуальность задачи по повышению энергосбережения, Счетная палата подготовила ряд предложений, направленных на увеличение количества МКД высоких классов энергоэффективности.

В частности, контрольное ведомство рекомендовало:

– предусмотреть в проекте новой комплексной госпрограммы «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности» в качестве отдельного структурного элемента сферу строительства и ЖКХ, установив соответствующие количественные показатели по снижению потребления энергоресурсов и выбросов парниковых газов в отношении существующего жилищного фонда;

– установить обязательные повышенные требования к энергоэффективности жилья, создаваемого с использованием мер господдержки;

– подготовить предложения о стимулировании застройщиков к строительству высокоэнергоэффективных МКД с почти нулевым энергопотреблением, в том числе «зеленых», а граждан – к приобретению такого жилья (например, «зеленая» ипотека);

– подготовить предложения о разработке альтернативных механизмов, стимулирующих собственников жилья и управляющие организации к осуществлению энергоэффективной модернизации МКД, в том числе за счет возобновления мероприятий по энергоэффективному капремонту.

За период с 2017 по 2022 год только 343 дома в России получили субсидию Фонда содействия реформированию ЖКХ на энергоэффективный капитальный ремонт.

Татьяна Гоцуленко

Разговор о спецсчетах

Круглый стол, посвященный специальным счетам в системе капитального ремонта, прошел 19 октября в рамках III Международного строительного чемпионата в петербургском «Экспофоруме». Правда, представителей владельцев специальных счетов в зале было лишь несколько человек, остальные собравшиеся представляли региональных операторов капремонта, приехавших со всей страны. Безусловно, региональный оператор – один из законных владельцев специального счета, однако для Санкт-Петербурга такое сочетание нетипично, и раз мероприятие проводилось в городе на Неве, то хотелось бы видеть и, главное, слышать голос таких классических владельцев специальных счетов, как ТСЖ и ЖСК. Итак, что без нас про нас там обсуждали?

Законодатели думают

Модератор дискуссии – исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта (АРОКР) **Анна Мамонова** – рассказала о поправках в Жилищный кодекс, находящихся на рассмотрении в Государственной Думе. Во-первых, предлагается сделать открытыми на ГИС ЖКХ протоколы общих собраний собственников, посвященных вопросам капитального ремонта со специального счета. Во-вторых, планируется обязать владельцев специальных счетов заключать договоры с подрядчиками на электронной площадке.

Перечень предполагаемых нововведений дополнил представитель Отдела плановых проверок и технической экспертизы Госжилинспекции Санкт-Петербурга. Если поправки в Жилищный кодекс будут утверждены, ГЖИ будет наделена обязанностью вести реестр протоколов общих собраний, посвященных специальным счетам, а в договорах на капремонт должны появиться пункты об обязательном строительном надзоре за выполнением работ.

Жилищный инспектор также поделился с экспертным сообществом случаем не признания банком протокола, сформированного ГИС ЖКХ (когда собрание проводится в системе, по закону бумажный протокол по форме и с подписями не требуется, ГИС ЖКХ формирует электронный документ, который и является протоколом). Так вот, один из банков не принял к работе протокол, изготовленный системой ГИС ЖКХ. Законодатели, что называется, перехитрили сами себя.

Лифтовая задача

Лейтмотивом круглого стола стала проблема замены лифтового оборудования, отслужившего 25-летний срок эксплуатации, в соответствии с требованиями Технического регламента Таможенного союза (ТР ТС 011/2011) «Безопасность лифтов». **Сергей Мирошников**, член Общественного совета при Минстрое России, сообщил, что до 15 февраля 2025 года нужно успеть заменить порядка 41 тыс. лифтов, находящихся в домах, собственники которых выбрали спецсчет способом формирования фонда капремонта. И дело не только в требованиях Таможенного союза, это действительно вопрос безопасности, причем важно, что речь идет именно о замене, а не о ремонте лифтового оборудования, т. к. рынок бывших в употреблении запчастей достаточно развит. «Правда, даже выполнение всех требований и заключение договора обслуживания с уважаемой организацией не дает никаких гарантий», – признается Сергей Николаевич. Так, весной в Москве кабина лифта упала с 11-го этажа на 6-й. Внутри лифта находился подросток, его госпитализировали с переломом ноги.

Как регионам произвести такую масштабную замену лифтов? Можно повысить минимальный размер взноса. Кстати, недавно министр Ирек Файзулин раскритиковал регионы, которые политически сдерживают рост тарифов. Еще можно изыскать средства и субсидировать замену лифтов из регионального бюджета. Скорее всего, каждый регион выберет свою пропорцию использования сочетания этих двух методов. (Про Петербург обязательно скажем ниже.)

Общественный совет при Минстрое озвучил и свои предложения. Да, прямой федеральной господдержки в текущей политической ситуации ждать не приходится, но федеральные власти могут убрать НДС на замену лифтов, а это 20% снижения суммы договора, то есть весьма приличная скидка. Во-вторых, совет рекомендовал регионам активней пользоваться программой рассрочки, которая предлагается на срок до пяти лет. По мнению Сергея Мирошникова, органам власти субъектов экономически целесообразней помочь спецсчетам субсидией в размере, скажем, 20%, дабы дальше они сами расплачивались в рамках рассрочки, чем забирать спецсчета в «котел» и оплачивать новые лифты полностью из котла.

Петербург монополизирует

Власти Санкт-Петербурга, однако, придерживаются другой позиции. Начальник отдела формирования предложений петербургского Фонда капремонта **Юрий Кукушкин** сообщил, что в городе к часу «Х» должны быть остановлены или заменены 7,3 тыс. лифтов, из которых 6,3 тыс. в «котловых» домах, еще около тысячи – в ведении двух сотен спецсчетов. Смольный полагает, что эти

Фото: minstroyrf.gov.ru

Ирек Файзулин, министр строительства и ЖКХ:

«Регион, который в том числе благодаря популизму не повышает тарифы, ведет свою территорию к катастрофе. Даже тем решением, которое было принято в декабре прошлого года, по повышению в среднем на 9% воспользовались только 2/3 регионов, и то не полностью. Объективно только шесть регионов взяли положенные возможности».

ФОТОФАКТ

История одной двери в трех фотографиях как иллюстрация отношения калининградского Фонда капремонта к деталям. Невольно вспоминается петербургское движение «Двери с помоек» – в этом сообществе люди спасают и восстанавливают старые выброшенные двери

спецсчета не смогут самостоятельно оплатить лифты, а значит, порядка 95% спецсчетов принесут свои деньги в «общий котел» и получат новые лифты от регионального оператора. «Мы к этому готовы», – заявляют в Фонде капремонта.

Вопрос о бюджетной субсидии на лифты, в равной степени полагающейся и фонду, и спецсчетам, ввел представителей фонда в некоторое замешательство. Так, замдиректора ФКР **Ирина Спица** сначала ответила, что на субсидию может рассчитывать только региональный оператор, однако Юрий Кукушкин ее поправил: и регоператор, и владельцы спецсчетов, проводящие замену лифтов в рамках исполнения краткосрочной программы, равно имеют права на субсидию. Другое дело, что при таком общем количестве претендентов размер одной субсидии может быть снижен, и потому не каждому спецсчету субсидия поможет в покупке лифта.

Прим. ред. *Те 200 специальных счетов, которым, вероятно, придется уйти в «общий котел» ради замены лифтов, могут сейчас по решению общего собрания провести какие-то другие необходимые дому работы – отремонтировать кровлю или трубы, например. На сегодняшний день нет закона, запрещающего уходить в «котел» и претендовать на капремонт, если вы уже провели какие-то работы и потратили деньги. Не скроем, это не сильно обрадует администрацию, Фонд капремонта и Жилищный комитет, но вы имеете на это право. И, конечно, прежде, чем принять решение об уходе в «котел», стоит все-таки взвесить все «за» и «против». Учтите, что если по рыночным расценкам лифт стоит 2-3 млн, то по бюджетным расценкам лифт стоит 5,5 млн, но это не значит, что лифт будет высочайшего качества и с наилучшими пользовательскими свойствами. Напротив, лифт по смете самый простой, а сумма получается внушительной из-за дороговизны работ. И последнее: выбрать подрядчика, лифт, полноценно контролировать и принимать работы вы сможете, только работая самостоятельно со спецсчета.*

А как в Калининграде?

Делились своим опытом и другие регионы. Произвел впечатление доклад об организации капитального ремонта в Калининградской области. **Олег Туркин**, директор калининградского Фонда капремонта, рассказал, что в Калининграде бюджетная субсидия более миллиарда, и около половины идет на дома, связанные со специальными счетами, хотя на спецсчетах только 17% МКД области – 2 568 МКД из 15 тыс. (для сравнения в Санкт-Петербурге порядка 1,5 тыс. спецсчетов от общего числа МКД 24 тыс.).

Внушительная бюджетная субсидия позволяет заходить с капремонтом и внутрь дома, выполняя косметический ремонт в парадных и устанавливая видеонаблюдение, а при капремонте фасада делать художественную подсветку. Особое внимание уделяют восстановлению исторических дверных полотен, а дверные ручки украшает изящный логотип Фонда капремонта. Примерно треть субсидии идет на объекты культурного наследия. «Я считаю, что сохранение культурного наследия – это деятельный патриотизм», – заявляет Олег Туркин. Еще до внесения в законодательство поправок, позволяющих в упрощенном порядке капиталить не влияющие на предмет охраны системы дома, калининградский Фонд капремонта вовсю это делал – степень влияния на объект охраны разбиралась на специальной комиссии.

И если в Петербурге качество реставрации и капитального ремонта домов-памятников – больной вопрос, взять хотя бы такой небольшой элемент, как дверное полотно, то в самом западном регионе страны к задаче подошли основательно и открыли обучающую программу для ремесленников. Конкурс из желающих огромный, а те, кто отучился сам, потом передают знания дальше.

Во взаимоотношениях с жителями Олег Туркин исповедует принцип СО-ДЕЛАНИЯ: инициативы общественности стараются поддерживать. Такое же правило в отношении спецсчетов.

– Поддержка и развитие – такова философия отношения нашего Фонда капремонта к спецсчетам, – говорит Олег Туркин.

Возвращаясь к цифрам и спецсчетам, стоит отметить, что региональный оператор в Калининграде является владельцем почти половины специальных счетов – 1 229, остальные 1 339 спецсчета имеют прочих владельцев, среди которых есть и управляющие компании. Это, считает Олег Туркин, неправильно, поскольку создает большой риск использования средств в интересах УК, а не в интересах собственников, поэтому эксперт предлагает исключить УК из возможных владельцев спецсчета.

Несмотря на такую позицию относительно УК, фонд оказывает всяческую поддержку любым спецсчетам, даже не спецсчетам регоператора. Например, осуществляет приемку работ. Такой опыт есть также в Костроме и Ульяновске.

Если же владельцем спецсчета является региональный оператор, то он, по словам Олега Туркина, готов выступать гарантом возвратности средств при кредитовании владельца спецсчета.

Про кредитование говорили на круглом столе многие, но аккуратно. В первую очередь банки. Они отладили кредитование региональных операторов, с ними им удобно работать, а специальных кредитных продуктов для спецсчетов пока не разработано. «Управляющая компания может кредитоваться как обычное юридическое лицо», – отмечают банкиры.

«Это должно быть известно всем ТСЖ и ЖСК»

С таким комментарием в редакцию «Консьержа» пришло письмо, адресованное в администрацию президента от имени членов ЖСК-1017, собственников МКД по адресу ул. Асафьева, д. 12, корп. 1.

Фото: dominfo.org

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР ВЛАДИМИРОВИЧ!

Обращаемся к вам с криком о помощи. Органы власти города Санкт-Петербурга бездействуют, а зачастую потворствуют вопиющей несправедливости и уничтожают институты самоуправления в нашем городе.

Мы являемся собственниками квартир в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, ул. Асафьева, д. 12, корп. 1, литера А. Также мы являемся членами Жилищно-строительного кооператива 1017, который построил многоквартирный дом и более 40 лет им успешно и благополучно управлял.

Однако с 2018 года наш дом, не без участия администрации Выборгского района Санкт-Петербурга, подвергается рейдерскому захвату, нацеленному на передачу дома в управление ООО «Управляющая компания «Прокси». Наш дом не является единственным многоквартирным домом, который подвергается захвату этой организацией. Все нарушения закона, допускаемые этой компанией, остаются без внимания властей. **Подделываются наши бюллетени, поддельные документы принимаются Государственной жилищной инспекцией Санкт-Петербурга, администрация Выборгского района Санкт-Петербурга неприкрыто симпатизирует управляющей компании и голосует за нее на общих собраниях.** Полиция не реагирует на заявления граждан о подделке их подписей. Подписи подделываются даже за умерших и парализованных. Прокуратура района также на заявления о подделке документов не реагирует, передает заявления граждан в ГЖИ, усматривая только признаки жилищного спора. Появились случаи незаконного проникновения сотрудников ООО «Управляющая компания «Прокси» в квартиру граждан и их избиение в связи с выражаемым ими несогласием с действиями этой компании и администрации района. Полиция на указанные случаи также никак не реагирует. Виновные не установлены и к ответственности не привлечены. У жителей устойчивое мнение, что государственный аппарат субъекта действует в пользу этой управляющей компании, так как происходит полное игнорирование требований закона и прав граждан. На такие выводы указывают следующие факты.

Наш дом до 2019 года частично управлялся ЖСК-1017, частично Жилкомсервисом № 1 Выборгского района Санкт-Петербурга, что соответствовало требованиям федерального закона.

В 2019 году администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга, в нарушение требований федерального закона, в отношении нашего многоквартирного дома был проведен конкурс по выбору управляющей компании. На конкурс заявилась ООО «Прокси» и еще одна компания, которая, не дожидаясь результатов, отказалась от участия в конкурсе. Таким образом, ООО «УК «Прокси» оказалась единственным участником, который без труда выиграл этот конкурс.

Пока суды разбирались в законности проведенного конкурса, администрация Выборгского района Санкт-Петербурга и ГЖИ пустили ООО «УК «Прокси» в наш многоквартирный дом и выгнали из него ООО «Жилкомсервис № 1 Выборгского района», пользуясь результатами конкурса.

Решением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.12.2019 года по делу № А56-46237/2019 **конкурс, проведенный администрацией Выборгского района Санкт-Петербурга, был признан незаконным и отменен**. Решение суда от 06.12.2019 года оставлено без изменения судом апелляционной инстанции и вступило в силу 19.03.2020 года. Однако Государственная жилищная инспекция отказывалась исполнить решение суда более двух месяцев, до 26.06.2020 года. Администрация Выборгского района также бездействовала в исполнении судебного решения.

Только 26.06.2020 года Государственная жилищная инспекция исполнила решение суда и исключила из реестра адресов ООО «УК «Прокси» адрес нашего дома.

Несмотря на решение суда, ООО «УК «Прокси» из нашего дома не ушло, в управление Жилкомсервису его не вернуло. Таким образом, решение суда в полном объеме исполнено не было, что устроило и администрацию района, и ООО «УК «Прокси».

В период с 2021 года по настоящее время сотрудником ООО «УК «Прокси» было оформлено от имени собственников 5 (Пять) протоколов общих собраний собственников. При поверке их Государственной жилищной инспекцией были установлены поддельные бюллетени, которые подписаны за неголосовавших собственников. Указанные материалы, свидетельствующие о наличии подделок, несколько раз передавались ГЖИ в правоохранительные органы для возбуждения уголовного дела в отношении лица, представляющего поддельные бюллетени и протокол. Однако полиция бездействует, меры в отношении преступников не принимает.

В настоящее время подделки стали намного существеннее. Теперь сотрудник ООО «УК «Прокси» представляет в ГЖИ

протокол, в котором указано о принятии участия в собрании 86% собственников.

При этом около 200 собственников писали в администрацию Выборгского района Санкт-Петербурга и ГЖИ заявления о том, что не голосовали и бюллетени не заполняли, что бюллетени, заполненные от их имени, умышленно подделаны. Однако исполнительные органы власти оставили такое количество подделок без внимания, признали протокол достоверным и передали наш дом в управление ООО «УК «Прокси» с 01.05.2023 года, несмотря на установленные факты подделок документов.

Все наши попытки вернуть дом законным путем в управление ЖСК-1017 встречают административные преграды в виде отказов, приостановлений и иного процессуального затягивания со стороны Государственной жилищной инспекции. Пока идет затягивание процесса рассмотрения наших заявлений, сотрудник ООО «УК «Прокси» приносит новый протокол, в котором снова представлены подделанные от имени собственников бюллетени. Такой круговорот подделок при бездействии исполнительных органов власти и правоохранительных органов может длиться вечно.

Пока мы судимся, наш дом полностью захвачен, общее имущество закрыто и используется ООО «УК «Прокси» без нашего разрешения. Администрация на захват общего имущества также никак не реагирует.

Более 10 собственников подали заявления в полицию о подделке сотрудником ООО «УК «Прокси» их подписей в бюллетенях. Однако ни одного уголовного дела не возбуждено. Совершенные преступления сходят с рук, решения судов не исполняются и игнорируются.

На основании изложенного просим вас помочь нам в сохранении своего законного права на самоуправление и взять указанную проблему на личный контроль. Просим поручить компетентным органам провести независимую проверку сообщений о совершенных преступлениях, рейдерском захвате и умышленном бездействии органов власти субъекта, курирующим ООО «УК «Прокси».

Собственники МКД

Вера Ворошилова

Крепостные XXI века

Проблема с отстаиванием выбранного способа управления типична для города. Масштаб трагедии действительно впечатляет – счет пошел уже не на сотни домов, а на тысячи.

В последние несколько лет мошенники стали применять более изощренный способ закабаления домов в управлении определенной управляющейорганизации– компанию вводят в долги перед кем-то из поставщиков, поставщик просуживает долг и судебный пристав накладывает обеспечительные меры – запрет органу госжилнадзора исключать дома из реестра УК до погашения долга. Чтобы было интересней, поставщик и пристав зачастую находятся в других городах, и пока длятся переписки и оспаривания, управляющая компания преспокойно собирает дань с собственников, не прибегая даже к рисованию новых протоколов.

Те, кто столкнулся с отстаиванием права на самоуправление, поневоле поднял свою правовую грамотность, отточил опыт посещения судов, закалил свою стойкость и мужество. Единственное, в чем сомневаются люди, – дееспособность власти, и очень плохо, что во власти осталось очень мало тех, кто мыслит не интересами своего кармана, а интересами народа. Будь на то политическая воля, такие ситуации пресекались бы на корню.

КОММЕНТАРИИ

В поисках истины

Редакция направила запросы о комментариях по данной ситуации в ООО «Управляющая компания «Прокси», администрацию Выборгского района и Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга.

До момента подписания номера в печать ответы от администрации и ГЖИ не поступили. В случае появления комментариев по существу после выхода номера они будут опубликованы в № 12.

Зато от УК «Прокси» комментарий поступил оперативно. Правда, наши вопросы сотрудники управляющей организации сочли «односторонними и ангажированными». Судите сами, вот вопросы:

1. Сколько за 2020-2023 годы в указанном многоквартирном доме было проведено общих собраний собственников?

2. Какое число общих собраний собственников содержало вопросы о способе управления и заключении договоров управления?

3. Как вы прокомментируете причины активности жителей данного МКД по проведению собраний собственников? Есть ли у вас другой такой «активный» дом?

4. Можете ли прокомментировать утверждения некоторых собственников о проникновении сотрудников управляющей организации в квартиры собственников и нанесении им физических повреждений?

5. Как вы оцениваете техническое состояние дома и отдельных его частей, находившихся ранее в управлении ЖСК-1017 и Жилкомсервиса № 1 Выборгского района, в части инженерных сетей и потребности в текущем ремонте?

Отвечает Сергей Андреев, генеральный директор ООО «Управляющая компания «Прокси»:

Общаясь с жителями дома, мы пришли к выводу:

1. Конфликт в доме давний и вызван категорическим нежеланием большей части дома находиться под управлением ЖСК, возглавляемым конкретным председателем.

2. В основе конфликта собственников лежит личная неприязнь к председателю ЖСК, который узурпировал власть в кооперативе и на протяжении многих лет сформировал многомиллионную задолженность, не предоставляет собственникам детальных отчетов о финансовой деятельности кооператива, а часть жителей откровенно запугивает.

3. Расчетный счет ЖСК заблокирован кредиторами. По факту ЖСК банкрот и не может финансировать [осуществлять? – *Ред.*] финансово-хозяйственную деятельность по содержанию дома.

4. В настоящее время управление домом со стороны ЖСК ставит под угрозу оказание услуг жителям, так как все поступающие средства собственников будут списываться в счет погашения накопленных долгов кооператива.

Задача УК – оказывать качественные услуги жителям, а не занимать ту или иную сторону конфликта.

РЕЗЮМИРУЕМ

Редакция не занимает ни ту, ни другую сторону конфликта. Мы не можем проверить изложенные факты о запугиваниях и физическом насилии, такие вещи вообще сложно доказуемы. Мы объективно понимаем, что собственники могут сегодня голосовать так, а завтра иначе.

Этой публикацией мы в первую очередь выражаем крайнюю обеспокоенность той ролью, которую играют государственные органы, призванные устанавливать правила игры и контролировать их соблюдение. Если бы администрация не провела конкурс, который, как оказалось впоследствии, был незаконным, то всего описываемого вообще бы не произошло.

Придумали лицензирование, обещали, что это спасет от двоевластия. Хочется спросить у Андрея Чибиса, который тогда курировал реформу в Минстрое: что, помогло?

Татьяна Гоцуленко

Дорогая справедливость

Одна из самых болезненных тем ЖКХ – долги. И весьма существенно для экономики дома, когда должник – собственник большой площади, например, нежилого помещения. Иногда председатели ТСЖ и ЖСК, пытаясь воздействовать на такого должника, прибегают к радикальным методам, популярным благодаря «Бриллиантовой руке»: «Отключим газ!» В известных «Консьержу» случаях собственникам нежилых помещений товарищества отключали канализацию и электричество. К сожалению, это привело совсем не к тем последствиям, которые ожидались.

Причины, доведшие председателей до обострения конфликта с собственником, могут быть разные. Например, вполне очевидная нелегальность подключения к электросетям многоквартирного дома или иное несогласованное вмешательство в инженерные сети, приносящее вред или убытки остальным собственникам. Будучи глубоко возмущен поведением «нелегала», председатель решает прервать правонарушение своими силами и производит отключение. Одно ТСЖ, например, отключило нелегальную канализацию нежилому помещению, опираясь на принцип самозащиты права (есть такое понятие в Гражданском кодексе). Что может быть дальше? Обиженный собственник не начинает жить по правилам, наоборот, противостояние усиливается, и через время он подает в суд на взыскание убытков его коммерческой деятельности, нанесенных действиями ТСЖ.

Допускается самозащита гражданских прав. Способы самозащиты должны быть соразмерны нарушению и не выходить за пределы действий, необходимых для его пресечения. (Ст. 14 ГК РФ)

– Объединения собственников жилья стали чаще обращаться в ассоциацию с вопросами, какие могут быть правовые последствия тех или иных действий, в частности, отключения от инженерных сетей, – отмечает **Кирилл Захарян**, член президиума Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объ-

единений. – И очень хорошо, что возникают такие вопросы, поскольку имеется отрицательная судебная практика. Ассоциация всегда дает разъяснения, но, к сожалению, не всегда получается предотвратить ошибки: не все до нас доходят и не все в принципе задаются этими вопросами, а порой руководствуются личными принципами и субъективными представлениями о праве.

Если говорить о судебной практике, то она действительно достаточно печальная: суды часто соглашаются с требованиями обиженного собственника о взыскании с ТСЖ убытков. Кто-то расплатится за урок, а для какого-то ТСЖ сумма может оказаться неподъемной, да и почему за ошибки руководителя должны расплачиваться ни в чем не повинные собственники?

Итак, что если товариществу исполнительный лист нечем оплатить? Тогда ТСЖ ждет банкротство и субсидиарная ответственность руководителя юридического лица!

– По обществам (юридические лица с формой ООО. – *Ред.*) сейчас тенденция такая, что суды чаще удовлетворяют привлечение к субсидиарной ответственности директора, уч-

редителя и бенефициаров, чем отказывают в привлечении, – комментирует **Рамиль Задаев**, юрист Правового центра «Тимпур». – Конечно, управляющие организации в форме ООО – профессиональные участники рынка, считается, что они ведут коммерческую деятельность и в состоянии заработать деньги для покрытия исполнительных листов такого рода либо в пользу ресурсников. Кстати, банкротные дела с привлечением к субсидиарной ответственности руководства управляющих организаций в Петербурге чаще всего инициирует ГУП «ТЭК». ТСЖ и ЖСК как некоммерческие организации фигурируют реже, и теоретически суд может их «пожалеть», но рассчитывать на это ни в коем случае нельзя, потому что если ТСЖ признают банкротом, то его долг могут перенести на председателя. А это значит, что председатель рискует своим имуществом: счетами в банках, автомобилями, недвижимостью. Да, единственную квартиру не отберут, но вторую могут. И продавать или переводить на родственников уже поздно, когда суды дошли до этой стадии. И ТСЖ, как вы понимаете, больше не сможет управлять этим домом.

– Следует обратить особое внимание на качество правовой помощи, если вообще эти слова применимы в данном случае, – добавляет Кирилл Захарян. – Вместо того, чтобы выйти с иском к собственнику об обязании устранить несогласованные подключения и перепланировки, вместо того, чтобы взыскивать потом пени за просрочку исполнения решения суда, или вместо того, чтобы установить для него нормальные коммерческие расценки на использование общего имущества, то есть вместо того, чтобы зарабатывать, ТСЖ загоняет себя в убытки, если вообще не под банкротство. Причина – в желании сэкономить на юристах, которые просто получат свои деньги и уйдут, а ТСЖ (читай – председатель) останется расхлебывать все самостоятельно.

Подведем неутешительный итог. **Между самозащитой права и самоуправством тонкая грань, на которую у вас и суда может быть разный взгляд. Поэтому каждое ваше действие как руководителя юридического лица должно быть взвешенным и обоснованным.** Для каждого случая есть правовой механизм разрешения ситуации, который защитит и ТСЖ, и вас как руководителя и от претензий надзорных органов, и от взысканий со стороны недовольных вашей работой лиц.

Но учтите, что среди юристов, как и среди врачей, тоже есть специализации, и плох тот юрист, который будет браться за все подряд. **Помните, что не каждый юрист учился на «пятерки», так что советуйтесь со специалистами профильных ассоциаций и доверяйте только профессионалам!**

Спросите у юриста

ВОПРОС
К теплоснабжающей организации (РСО) обратилась управляющая компания (УК), выбранная по результатам проведенного органом местного самоуправления конкурса с 01.08.2023, с просьбой с 01.08.2023 заключить с УК договор теплоснабжения на предоставление коммунальной услуги. Вместе с тем дома, находящиеся в управлении УК с 01.06.2019, находятся на прямых договорах с РСО. Обязательно ли для РСО заключение договора теплоснабжения с УК в указанном случае?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Артемьева Елена. Ответ прошел контроль качества.

Согласно п. 13 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах (далее – также МКД) и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), предоставление коммунальных услуг обеспечивается управляющей организацией, товариществом или кооперативом либо организацией, указанной в подп. «б» п. 10 данных Правил, посредством заключения с ресурсоснабжающими организациями (далее также – РСО) договоров о приобретении коммунальных ресурсов в целях использования таких ресурсов при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

На основании подп. «б» п. 31 Правил № 354 **исполнитель обязан заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям**.

Частью 8 ст. 157.2 ЖК РФ установлено, что ресурсоснабжающая организация вправе отказаться от заключения договора ресурсоснабжения с лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, в случае заключения договоров, предусмотренных ч. 1 данной статьи.

> Исполнитель обязан заключать с ресурсоснабжающими организациями договоры о приобретении коммунальных ресурсов, используемых при предоставлении коммунальных услуг потребителям.

В ч. 1 ст. 157.2 ЖК РФ определено, что при управлении многоквартирным домом управляющей организацией коммунальные услуги собственникам помещений в многоквартирном доме и нанимателям жилых помещений по договорам социального найма или договорам найма жилых помещений государственного либо муниципального жилищного фонда в данном доме (далее – собственники и пользователи помещений в многоквартирном доме) предоставляются ресурсоснабжающей организацией в соответствии с заключенными с каждым собственником помещения в многоквартирном доме, действующим от своего имени, договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, в следующих случаях:

1) при принятии общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения, предусмотренного п. 4.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ;

2) при прекращении заключенных между управляющей организацией, товариществом собственников жилья либо жилищным кооперативом или иным специализированным потребительским кооперативом и РСО договора ресурсоснабжения вследствие одностороннего отказа РСО от исполнения договора ресурсоснабжения по основанию, предусмотренному ч. 2 данной статьи (образование задолженности по оплате соответствующих услуг в размере, установленном указанной нормой);

3) если между собственниками помещений в многоквартирном доме и ресурсоснабжающей организацией заключен договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о сохранении порядка предоставления коммунальных услуг и расчетов за коммунальные услуги при изменении способа управления многоквартирным домом или о выборе управляющей организации.

В перечисленных случаях заключаются так называемые «прямые договоры» между собственниками или нанимателями помещений в многоквартирном доме и РСО, соответственно, РСО в данных случаях приобретает статус исполнителя коммунальной услуги.

В рассматриваемом случае между РСО и владельцами помещений в МКД уже заключены прямые договоры. **Действующее законодательство не допускает возможности заключения договора теплоснабжения в отношении одного и того же объекта более чем с одним лицом** (ст. 2 Федерального закона от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», постановление Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от

> Действующее законодательство не допускает возможности заключения договора теплоснабжения в отношении одного и того же объекта более чем с одним лицом.

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

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

Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор издательства,
главный редактор газеты
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна Анатольевна

Подписной индекс
в Санкт-Петербурге: 11003

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

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

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

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

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

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

При использовании материалов газеты, полностью или частично, ссылка на источник обязательна.
Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу.
Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 28.06.2005 года.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 110.

Выходит один раз в месяц.
Подписано в печать по графику и фактически 15.11.2023 в 18 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

27.02.2014 № 18АП-575/14, решение арбитражного суда Оренбургской области от 17.05.2021 по делу № А47-13877/2020).

По смыслу п. 1 ст. 546 ГК РФ поставщик тепловой энергии не вправе в одностороннем порядке расторгнуть договор теплоснабжения в случае, если абонентом выступает физическое лицо.

То есть **если у РСО имеются заключенные «прямые договоры» с владельцами помещений в МКД, то отказаться от их исполнения в одностороннем порядке РСО не вправе**. А, как указано выше, заключить второй договор теплоснабжения в отношении одного и того же объекта более чем с одним лицом РСО не вправе. Таким образом, наличие «прямых договоров» является основанием для отказа управляющей компании в заключении соответствующего договора (смотрите, например, решение арбитражного суда Алтайского края от 16.12.2020 по делу № А03-12653/2020).

Вместе с тем **в судебной практике сложился подход, в соответствии с которым, если РСО выступала исполнителем коммунальных услуг в результате прекращения заключенных между РСО и прежней управляющей организацией договоров ввиду образования у последней задолженности за поставленный ресурс, то такой отказ с большой долей вероятности будет признан судом неправомерным**. Суды исходят из того, что в данном случае юридическое значение будет иметь именно волеизъявление собственников, то есть наличие решения общего собрания собственников о прямых договорах с РСО (смотрите, например, постановление арбитражного суда Волго-Вятского округа от 20.01.2021 № Ф01-15678/20 по делу № А28-12324/2019).

Аналогичной позиции придерживаются суды и в том случае, если между РСО и владельцами жилых помещений в многоквартирном доме был согласован порядок «прямых» расчетов. Такой порядок был предусмотрен п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ, действовавший до 03.04.2018. При этом, как следует из п. 6 ст. 3 Федерального закона от 03.04.2018 № 59-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», если до вступления в силу данного закона были приняты решения общих собраний о «прямых расчетах» собственников в многоквартирном доме за потребленные коммунальные ресурсы с ресурсоснабжающей организацией, то установленный ими порядок продолжает действовать до принятия нового решения собрания, предусмотренного подп. 4.4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ. Внесение платы ресурсоснабжающей организации собственниками и пользователями помещений в многоквартирном доме признается исполнением ими своих обязательств перед управляющей организацией, а последняя сохраняет ответственность за предоставление коммунальных услуг надлежащего качества.

> Если у РСО имеются заключенные «прямые договоры» с владельцами помещений в МКД, то отказаться от их исполнения в одностороннем порядке РСО не вправе.

Суды указывают, что прежний порядок «прямых расчетов», который был реализован собственниками на основании п. 7.1 ст. 155 ЖК РФ, сохраняет свое действие, однако не заменяет решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме о «прямых договорах», предусмотренного подп. 4.4 п. 2 ст. 44 ЖК РФ, которое выражает волеизъявление владельцев помещений в МКД на заключение «прямых договоров». То есть **при наличии реализованного до 03.04.2018 механизма «прямых расчетов» и при отсутствии решения общего собрания собственников на переход на «прямые договоры» поставщик тепловой энергии не вправе отказать управляющей компании в заключении соответствующего договора** (смотрите, например, постановление Пятнадцатого арбитражного апелляционного суда от 26.01.2021 № 15АП-19921/20 по делу № А32-2968/2020).

Принимая во внимание вышеизложенное, по нашему мнению, отказ в заключении договора теплоснабжения при описанных обстоятельствах будет правомерным только в случае, если владельцы помещений в МКД приняли решение о переходе на «прямые договоры» на общем собрании. Подчеркнем, что изложенное выше является нашим экспертным мнением, которое может не совпасть с позицией контролирующих органов или судей.

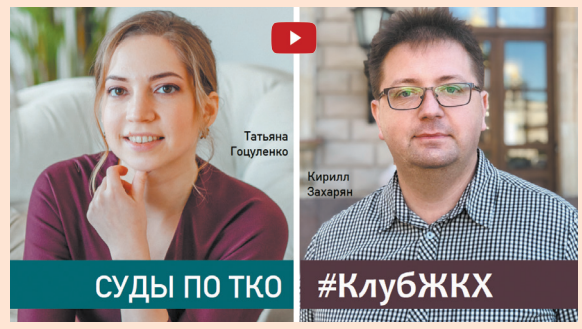
Материал подготовлен на основе индивидуальной письменной консультации, оказанной в рамках услуги Правовой консалтинг.

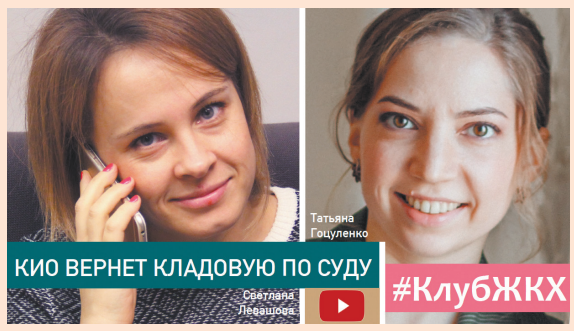
ГК «ГАРАНТ ИНТЕРНЭШНЛ»
Телефон: (812) 320-21-51
garant.spb.ru

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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





По вопросам размещения в газете → konserg-media@yandex.ru

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

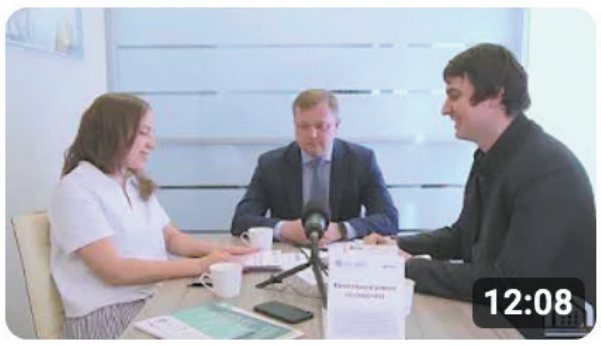
Услуги для физических лиц
(в т. ч. адвокат)

Налоговый аудит и консалтинг

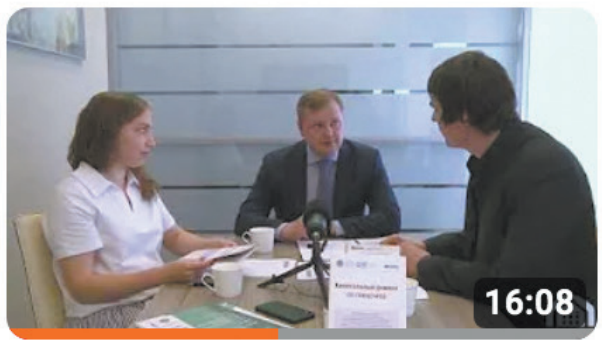
РЕКОМЕНДУЕМ

На видеоканале Союза «Модернизация МКД» смотрите презентацию методического пособия по специальным счетам на капитальный ремонт с участием начальника управления капитального ремонта Жилищного комитета Санкт-Петербурга Дмитрия Владимировича Кузнецова, главного редактора газеты «Консьержъ» Татьяны Игоревны Гоцуленко и председателя Союза «Модернизация МКД» Николая Владимировича Арутюнова.

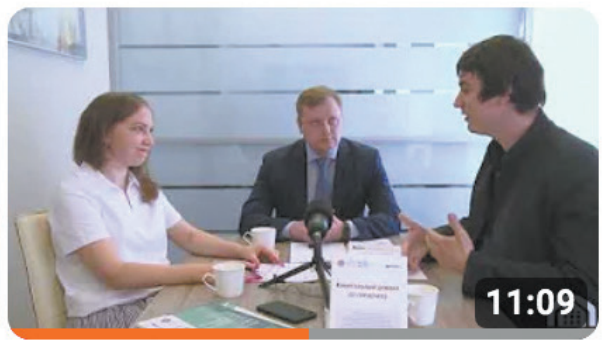
МОДЕРНИЗАЦИЯ МКД.РФ



Ч.3/3 Презентация пособия "Капремонт со спецсчета"...



Ч.2/3 Презентация пособия "Капремонт со спецсчета"...



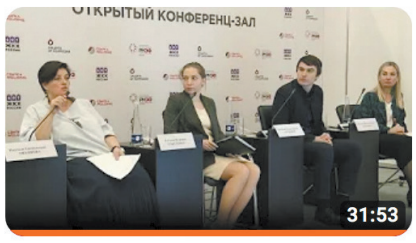
Ч.1/3 Презентация пособия "Капремонт со спецсчета"...

Ранее на этом канале была опубликована запись нашей конференции по спецсчетам, прошедшей в рамках весенней выставки «ЖКХ России».

Сессия 1 ч.1 - Спецсчет – целевая модель капремонта. Развитие...

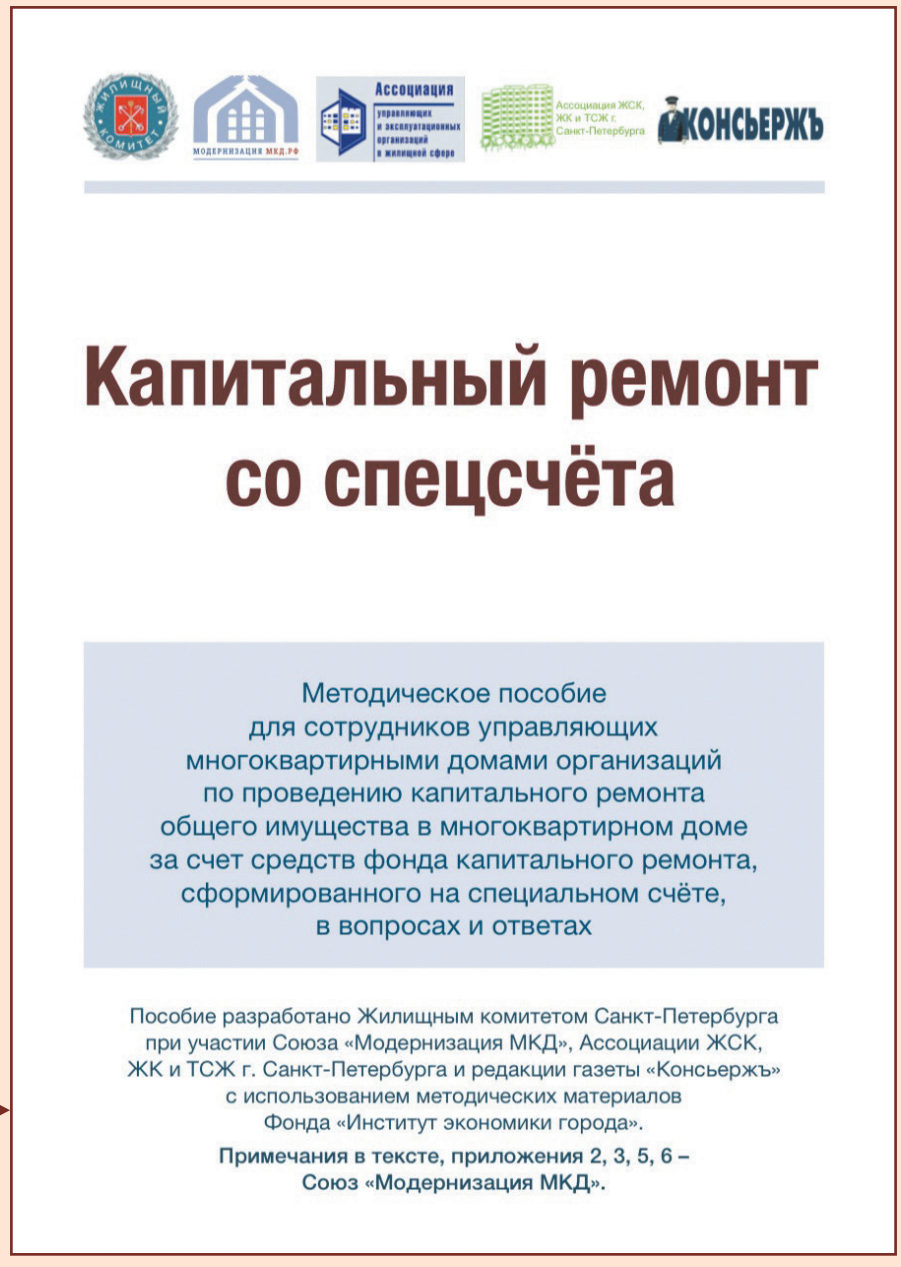
Сессия 1 ч.2 - Пособие "Капремонт со спецсчёта" от...

Сессия 1 ч.3 - Выбор способа формирования фонда...



Сессия 2 - Новые возможности общественного контроля...

В редакции осталась еще некоторая часть тиража методических пособий. Напишите нам на электронную почту konserg-media@yandex.ru, если хотите получить экземпляр брошюры.



Капитальный ремонт со спецсчёта

Методическое пособие для сотрудников управляющих многоквартирными домами организаций по проведению капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме за счет средств фонда капитального ремонта, сформированного на специальном счёте, в вопросах и ответах

Пособие разработано Жилищным комитетом Санкт-Петербурга при участии Союза «Модернизация МКД», Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ г. Санкт-Петербурга и редакции газеты «Консьержъ» с использованием методических материалов Фонда «Институт экономики города».

Примечания в тексте, приложения 2, 3, 5, 6 – Союз «Модернизация МКД».

Также на этом канале скоро выйдет фильм с участием председателей ТСЖ и ЖСК в домах со специальными счетами, которые расскажут о своем опыте. Фильм снимался силами корреспондентов газеты «Консьержъ», сейчас завершается видеомонтаж.

Подпишитесь, чтобы не пропустить полезную информацию!