АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 8 (796) 15 июня 2021

Нам 17 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

Кадр из м/ф «Приключения капитана Врунгеля»

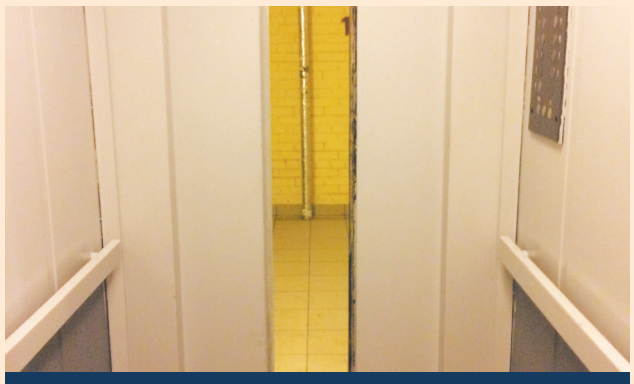
главное с. 4–5

Как уйти от долговой ямы по воде

Юрист Владимир Рогинкин рассуждает в интервью газете «Консьержъ» о причинах непомерно большой дельты между показаниями общедомового прибора учета (ОДПУ), по которому выставляют плату поставщики, и суммой начислений по квартирам и предлагает решение.

капремонт С. 6–11

В Москве прошел масштабный форум «Спецсчет – история успеха». По содержанию мероприятие получилось общероссийским. За этим словом – не только статистика по городам, но и полезный региональный опыт. В этом номере начинаем знакомить вас с материалами форума.



лифт С. 14 – 17

Продолжаем разбираться с платой за лифт. Кто по существующей нормативно-правовой базе является владельцем лифта? Как менялись законы в последние десятилетия? Помогает нам разобраться Вера Кутузова, за плечами которой более чем 20-летний опыт в правлении ЖСК.

ПЛАНИРУЕТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

Подготовим реестр собственников и комплект выписок из ФГИС ЕГРН в электронном виде

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

Направляйте заявки на электронную почту редакции konserg-media@yandex.ru

Справки по телефону редакции (812) 907-18-60

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

Устали тянуть все на себе, а достойной смены пока нет?

Мы найдем вашему ТСЖ или ЖСК управляющего.
Вы сможете переложить свою работу
на квалифицированного специалиста,
и у вас перестанет за все болеть голова.

ЗВОНИТЕ: (812) 400-42-24

Фото: cvm-med.ru

Министерство строительства и ЖКХ РФ и Сбер договорились сотрудничать в сфере модернизации коммунальной отрасли

В рамках XXIV Петербургского международного экономического форума Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации и Сбер заключили соглашение о сотрудничестве в части преобразования приоритетной отрасли экономики.

– Мы сегодня подписали важное соглашение о сотрудничестве между Министерством строительства и Сбербанком, которое поможет перейти коммунальной отрасли на новый уровень цифровизации. Это – требование времени и актуальный тренд. Мы знаем об успехах Сбера в IT-секторе, о высоком уровне разработок в области мобильных приложений, автоматизации оплат, интернет-банкинге. Этими продуктами пользуются миллионы людей, как и услугами ЖКХ. Минстрой планирует расширять и улучшать цифровой потенциал национальных программ «Жилье и городская среда» и «Умный город», используя лучшие практики коллег из Сбера, а также свои собственные наработки. Уверен, что людям так будет гораздо удобнее, и они это оценят, – заявил министр строительства и ЖКХ РФ **Ирек Файзуллин**.

В рамках соглашения запланировано сотрудничество по многим направлениям работы, а именно в части внедрения и развития в РФ новых цифровых технологий в рамках национального проекта «Жилье и городская среда», в том числе взаимодействие по проекту «Умный город». Запланирована реализация программ обновления коммунальной инфраструктуры с привлечением внебюджетных инвестиций.

В сфере ЖКХ предполагается совершенствование и тиражирование инструментов государственно-частного партнерства. Расширение взаимодействия со Сбером для развития и поддержки предприятий отрасли ЖКХ. В частности: автоматизации процессов движения денежных средств и мер поддержки с использованием цифровых каналов взаимодействия. Реализация образовательных программ онлайн и офлайн для

сотрудников отрасли жилищно-коммунального хозяйства.

– Новые цифровые технологии способны в разы увеличить эффективность системы ЖКХ, а значит, повысить удовлетворенность от ее работы. Уверен, что наше соглашение с Министерством строительства и ЖКХ РФ будет взаимовыгодным и ускорит развитие отрасли. Мы рады быть причастными к изменениям в такой важной для страны сфере, – отметил председатель правления Сбербанка **Герман Греф**.

Источник: Минстрой

Заполнение ГИС ЖКХ – на контроле у Минстроя и жилинспекции

Минстрой России 4 июня подвел итоги проверок полноты и достоверности информации о договорах управления и предоставления жилищно-коммунальных услуг, размещаемых в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.
Проверки проводились государственными жилищными инспекциями во всех регионах России на основании поручения правительства РФ от 22.03.2021 № МХ-П16-3531 и приказа Минстроя от 30.03.2021 № 193/пр с 01.04.2021 по 14.05.2021.

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга провела проверки в отношении 105 юридических лиц, осуществляющих управление 180 многоквартирными домами, выдала 115 предписаний на устранение выявленных нарушений, оформила 42 протокола об административных правонарушениях.

Также было проведено 6 проверок в отношении крупных ресурсоснабжающих организаций и 46 ведомств, поставляющих коммунальные ресурсы, а также в отношении НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах».

По поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга **Николая Бондаренко** администрациями районов организована работа с управляющими организациями по размещению необходимой информации.

Ведется корректировка сведений с целью исключения ряда объектов из ГИС ЖКХ, в том числе нежилых зданий и неактуальных адресов.

Информация ГЖИ СПб

Как уйти от долговой ямы по воде

Юрист Владимир Рогинкин рассуждает о причинах непомерно большой дельты между показаниями общедомового прибора учета (ОДПУ), по которому выставляют плату поставщики, и суммой начислений по квартирам и предлагает решение.

– Основная проблема заключается в Федеральном законе № 261-ФЗ «Об энергосбережении». Закон хороший, но не имеет механизма исполнения. Он может заработать, как нужно, если бы в него внесли поправки, аналогичные установленной с прошлого года схеме с приборами учета электрической энергии: в соответствии с Федеральным законом № 522-ФЗ обязанность по установке приборов учета электрической энергии возложена на поставщика.

Объясню, почему это важно для водоснабжения. Возьмем многоквартирный дом, примерно четверть квартир в нем не оборудованы приборами учета. По своему 15-летнему опыту могу сказать, что если приборов нет, то чаще всего квартира сдается, и, как правило, зарегистрирован один человек, а проживает больше, может быть, десять, и эти десять человек льют кубов двадцать только холодной воды (один бачок унитаза – уже 8 литров). В итоге даже повышающий коэффициент, который применяется при наличии технической возможности установки приборов учета, но их отсутствии, никак не спасает от небалансов.

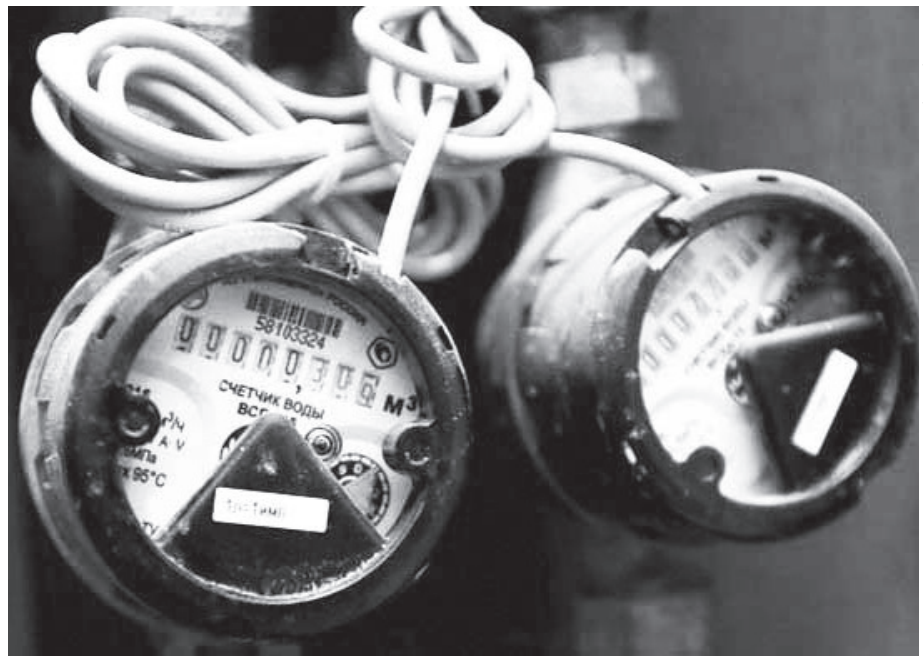


Фото: vizantium.net

Актирование фактического проживания, предусмотренное Правилами № 354, тоже не работает, поскольку суды, в том числе Верховный, занял жесткую позицию: акт актуален на момент составления, но не свидетельствует о реальном количестве проживающих (может, это гости пришли, сегодня есть, завтра – нет).

В последнее время мы вообще часто сталкиваемся с тем, что Верховный суд подменяет собой законодательную власть: есть законы, нормы, правила, но их реализация блокируется судебной практикой. Еще один пример – ограничение предоставления коммунальных услуг должникам, по-простому установка заглушек на канализацию, предусмотренная Правилами № 354, но не применяемая широко из-за решения Верховного суда.

Вернемся к актированию количества проживающих. Хоть Правила № 354 достаточно подробно все описали (ст. 56, 58), фактически этот инструмент перегружен и неработоспособен. Например, в управляющей организации рабочий день до 18 часов, а гастарбайтеры, которым сдана квартира, возвращаются с работы в 22 часа или позже. Я сам видел квартиры, где 16, 17 матрасов на полу. Кроме того, соседи часто отказываются поставить подпись под актом, озвучивая число проживающих только на словах.

Поэтому я считаю, что ситуация изменится только после закрепления за ресурсоснабжающей организацией права (обязанности?) ставить приборы учета в квартирах, причем с системой защиты, обеспечивающей целостность прибора и достоверность его показаний.

И это вторая большая причина небалансов – Интернет, где содержится миллион способов, как остановить, замедлить или заставить крутиться обратно прибор учета, не сорвав пломбу. Я таких способов знаю порядка 15, поэтому приборы учета должны быть антивандальными.

Ресурсоснабжающие организации Санкт-Петербурга массово стали подвать в суды иски на ТСЖ, ЖСК, управляющие организации за непредоставление в достаточном объеме сведений о собственниках квартир при переходе на прямые договоры. Как мы помним, нормативная база предусматривает довольно-таки обширный перечень информации, которого у управляющих организацией не было и быть не может, например, дата и место рождения собственника, реквизиты удостоверяющего личность документа. В большинстве случаев ресурсники выигрывают эти суды, «повезло» тем, кто успел заявить о переходе на прямые сразу после вступления 3 апреля 2018 года в силу Федерального закона № 59-ФЗ о возможности заключения прямых договоров по решению собрания собственников – до установления перечня сведений для передачи от УО к РСО (Постановление правительства РФ № 897 вступило в силу 31 июля 2019 года).

Возвращаемся к дому, в котором мы имеем без прибора учета четверть квартир с потенциально большим расходом, чем норматив, помноженный на повышающий коэффициент. Плюс примерно 10% от «оприборенных» квартир в результате манипуляций со счетчиком показывают заниженное потребление. Допустим, общедомовой прибор учета показал 1000 кубометров, а собственникам начисляем 700. При этом я не знаю домов, где бы безостановочно текли трубы и вода просто убегала.

Кому падает на плечи остаток? Если исполнителем коммунальной услуги является ТСЖ, ЖСК, УО, то на них. А если прямые договоры? При переходе на эту схему мы отдаем ресурснику все данные о квартирах, причем за год – всю статистику. По квартирам они не ходят, то есть переданное нами – это все данные, что у них есть. Конечно, разницу между суммой начислений на жителей и показаниями общедомового прибора ресурсник тоже постарается возложить на ТСЖ, ЖСК, УО в рамках взимания платы за коммунальный ресурс на содержание общего имущества.

И управляющим организациям тут приходится либо верить выставленному счету, либо долго и упорно требовать от поставщика расшифровку: сколько реально было начислено жителям (некоторые, кстати, убеждают собственников подавать показания и в РСО, и в УО), потому что многие столкнулись со слишком большими счетами за коммунальный ресурс на содержание общего имущества в сравнении с прежним периодом «до прямых договоров».

Как было с электроэнергией – уверен, что изменение законодательства связано с огромным количеством случаев, когда жители блокировали работу приборов учета электроэнергии различными магнитами внутри квартиры, и ничего не сделать: электричество идет, а счетчик не крутит. И энергетики стали этим вопросом заниматься. Думаю, это одна из актуальнейших тем ЖКХ-повестки, которой стоит озаботиться нашим депутатам. Я на 100% уверен, что когда дом будет полностью оборудован приборами учета, в работу которых нельзя будет вмешаться, дельта между ОДПУ и суммой квартирных начислений будет копеечная: слив стояка, мойка лестниц – это все ничтожные объемы.

А если говорить о результатах перехода на прямые договоры, стоит отметить, что мы столкнулись с двумя проблемами: общедомовые небалансы, о которых я рассказал выше, и контроль качества воды, который на нас пытаются «повесить» органы Роспотребнадзора и ресурсники, потому что в принципе с качеством воды надо что-то делать, и поставщики желали бы переложить ответственность на управляющие организации. Об этой теме «Консьержъ» писал в № 12 от 31 августа 2020 года и № 4 от 22 марта 2021 года.

Записала Татьяна Гоцуленко

Фото: officemag.ru

Глава Минстроя подвел итоги отопительного сезона

Ирек Файзуллин в рамках правительственного заседания выступил с докладом по итогам проведения жилищно-коммунальными организациями и энергетическими компаниями осенне-зимнего периода 2020-2021 годов и задачам, поставленным перед ними на следующий год.

– Условия прохождения текущего отопительного периода характеризовались большим количеством погодных аномалий. Фиксировалась повышенная аварийность на объектах ЖКХ. В целом за прошедший отопительный период на территории Российской Федерации зафиксировано более 9,5 тыс. аварий на объектах жилищно-коммунального хозяйства и в сфере эксплуатации жилищного фонда. Благодаря своевременным и скоординированным действиям удалось избежать сложных технологических последствий, – отметил министр строительства и ЖКХ России.

Ключевым вопросом является модернизация коммунальной инфраструктуры. Неоплаченные счета потребителей перед предприятиями коммунального комплекса за ресурсы в полной мере не позволяют ресурсоснабжающим организациям инвестировать в развитие систем коммунальной инфраструктуры, а также выполнить необходимые объемы производственных и ремонтных программ.

Вопрос своевременной оплаты жилищно-коммунальных услуг как со стороны потребителей, так и со стороны предприятий ЖКХ находится на постоянном контроле, подчеркивают в министерстве. Минстрой России неоднократно выступал в поддержку инициативы по снижению максимальной доли расходов граждан на оплату ЖКУ в доходе семьи с 22% до 15%. Такая мера позволит оказать поддержку гражданам, попавшим в затруднительное финансовое положение, вызванное в том числе распространением новой коронавирусной инфекции.

Кроме того, ведомством принимаются системные шаги, направленные на сокращение задолженности управляющих организаций перед ресурсоснабжающими. Благодаря предпринятым мерам за прошедший год долг исполнителей коммунальных услуг снизился на 7,9%.

По словам главы Минстроя, прошедший отопительный сезон состоялся в штатном режиме. В случае аварийных ситуаций коммунальные службы в каждом регионе оперативно реагировали и восстанавливали работу коммунального снабжения.

Источник: Минстрой

Вера Ворошилова

Капремонт – долгосрочный проект высокой социальной значимости

Такое название получила первая сессия форума «Спецсчет – история успеха», прошедшего 18-19 мая в Москве. По содержанию и масштабу мероприятие получилось общероссийским. За этим словом – не только статистика по городам, но и полезный региональный опыт. В этом номере начинаем знакомить вас с материалами форума.

Само название форума – «Спецсчет – история успеха» – говорит о прошедшей красной нитью теме, хотя депутат Государственной Думы **Павел Качкаев** в приветственном слове отметил, что правильней было бы говорить о будущем успехе. Организаторы – Общественная палата города Москвы, Ассоциация «ЖКХ-контроль» и Фонд «Институт экономики города» – уверены, что именно модель специального счета со временем получит доминирование для проведения капремонта многоквартирных домов в России.

Павел Качкаев напомнил, что по Жилищному кодексу есть два равных способа накопления средств собственников: в так называемом «котле» или на специальном счете. Когда запускали программу, предпочтение отдавали региональному оператору, потому что было необходимо быстро ее запустить, с тем чтобы капитальный ремонт начался по новой схеме во всех регионах. Но, уверен Качкаев, в любом случае проведение капремонта силами региональных операторов – это не достаточно серьезное движение, и все-таки в перспективе именно собственники должны сами формировать фонды капремонта и определять, что и когда делать в доме.

Со времени введения новой схемы капремонта, то есть с 2014 года, законодательство о спецсчетах претерпело значительные изменения, например, этот способ стал доступен и домам под управлением управляющей организации, ввели обязательный контроль за производимыми работами и их качеством (без визы собственника кредитная организация, где находится спецсчет, оплаты по данному виду работ не производит), однако поле развития спецсчета еще довольно велико.

Видеозапись форума «Спецсчет – история успеха» можно найти на YouTube-канале Общественной палаты города Москвы по ссылке: youtu.be/zZuH4ED2uQw.

Фото: opmoscow.ru

На сегодня всего 13,4% домов формируют свой фонд на специальных счетах и 84% – у регионального оператора. В целом по стране количество спецсчетов невелико по трем причинам: во-первых, недостаточная активность собственников, во-вторых, региональный оператор не желает отпускать возможность диктовать условия собственникам, и наконец, муниципалитеты не желают упускать рычаги мнимой власти над капитальным ремонтом в субъектах и муниципалитетах.

При этом остро стоит вопрос использования собранных с собственников средств, а собираемость, по словам Качкаева, даже в пандемийный год составила 96,2%, в 2020 году по стране собрано 206 млрд рублей за капитальный ремонт. По региональным программам должны были отремонтировать 204 млн кв. метров (считается по помещениям, собственники которых при капитальном ремонте повышают свое качество жизни), по факту отремонтировали 178 млн кв. метров, использовано 178 млрд рублей, порядка 25 млрд перешли в остатки. На 1 января 2021 года остатки в целом по стране составили 281 млрд, то есть больше стоимости годового объема работ. Если посмотреть в разрезе способов формирования накоплений на капремонт, то 13,4% спецсчетов имеют на остатках порядка 169 млрд и 111–115 млрд осталось на счетах регоператоров (это неудивительно, ведь каждый отдельный дом имеет не так много денег на спецсчете, чтобы на них что-то сделать, идет накопление).

Качкаев отметил только Курганскую и Саратовскую области – два региональных оператора, у которых на остатках на начало года было менее 1 млн рублей, у всех остальных регионов значительные суммы, даже превышающие годовой объем работ. «Это деньги, которые лежат и обесцениваются», – прокомментировал депутат.

На 1 января 2021 года в региональных программах находится 724 тыс. домов общей площадью 2,6 млрд кв. метров.

Вера Ворошилова

Режим «наибольшего благоприятствования»

Член Общественной палаты и правозащитница Светлана Разворотнева в своем докладе о проблемах использования спецсчетов подчеркнула, что форум неслучайно проходит в Москве – это единственный город, который не противодействует переходу на спецсчета.

– Это и «зеленый свет» в проведении собраний по капремонту, и наличие технических возможностей, – сказала она, имея в виду платформу для общих собраний «Электронный дом». – По всей остальной стране все иначе, можно даже говорить о «наезде» на владельцев спецсчетов по всей стране. В Ярославле, например, увеличили период, после которого собственники могут перейти на спецсчет из «котла». Если общаться с представителями фонда капремонта, они говорят, что спецсчет – проблема, потому что не все умеют управлять своими деньгами, не знают, как правильно заключать договор, не всегда выбирают нужных подрядчиков, не всегда обеспечивают качество, но мы-то понимаем, что главная проблема для фонда заключается в том, что на спецсчета уходят самые финансово привлекательные дома, с большими сборами, относительно новые, а остается в фондах в основном неликвид, и во многих регионах достаточно сложная финансовая устойчивость фондов, и если из «котлов» уходят новые дома, то вопрос, как ремонтировать оставшиеся ветхие и малоквартирные, встает еще более остро.

Итак, создание режима «наибольшего благоприятствования» для спецсчетов невозможно без решения всех остальных проблем капитального ремонта, и одна из самых острых – дома с высокой степенью износа, поддерживать которые в надлежащем состоянии за счет взносов достаточно сложно, денег тратится много, а качество жизни не улучшается.

– Минстрой дважды приступал к решению этого вопроса, но оно так и не было найдено, – говорит Разворотнева. – Мне оно представляется достаточно очевидным – это как минимум софинансирование из региональных бюджетов ремонта таких домов. У нас есть примеры в Пермском крае и в ряде других регионов. Дальше нужно думать о расширении перечня работ, которые можно делать или не делать в этом доме. Без гибкого подхода мы не сможем решить проблему, будем все время иметь перекос, когда ветхие дома ремонтируются за счет новых, а новым будет все сложнее и сложнее уйти на спецсчет.

Вторая проблема, отмечает Разворотнева, это необходимость создания равных финансовых условий для владельцев спецсчетов. «Административные расходы, выставление платежных документов, претензионная работа осуществляются владельцами спецсчетов за счет взносов – в отличие от регионального оператора, который делает это за деньги региональных бюджетов, и эту проблему надо решать, если мы реально говорим, что за спецсчетами будущее», – заявила Разворотнева.

Кроме того, тормозит развитие отсутствие реального доступа к кредитным ресурсам. Если в «общем котле» фактически происходит внутреннее заимствование, то владельцам специальных счетов заимствовать фактически негде, и те банки, которые имеют право копить средства спецсчетов, не заинтересованы в кредитовании. В то же время Разворотнева отметила, что за последний год произошло расширение перечня банков, которые могут аккумулировать деньги капремонта, а значит, есть надежда, что они будут более гибкими в этом вопросе. «Но всплеска на рынке кредитования нет», – подчеркнула она.

Еще одно актуальное направление развития – возможность получения средств на проведение энергоэффективных капремонтов по Постановлению правительства № 18 от 17.01.2017. В Москве (как и в

Фото: opmoscow.ru

Петербурге. – *Прим. ред.*) до сих пор не действует эта программа, хотя многие регионы, в том числе Пермский край, Самарская область и т. д., несмотря на достаточную бумажную волокиту, успешно получают федеральные субсидии. Власти Москвы, комментируя свое неучастие в программе, говорят о том, что в столице действует собственная программа повышения энергоэффективности многоквартирных домов.

– Она, кстати, тоже нуждается в совершенствовании, – отмечает Разворотнева, – потому что в основном эта программа сводится к тому, что утепляются фасады, входные группы, причем регулирующая арматура не ставится, люди зачастую начинают платить даже больше или платят столько же, просто живут в еще более жарких квартирах. Я уверена, что Москва – город, который точно может запустить собственную программу энергоэффективных капитальных ремонтов, причем по более простой схеме, чем сейчас делает фонд. Я считаю, что кредиты владельцы спецсчетов должны получать напрямую, как это происходит в Эстонии, Германии.

Безусловно, такие вложения в дома – это не только повышение качества жизни, но и сокращение платежей граждан. Резюмируя, Разворотнева отметила, что задачи более или менее понятны и необходима лишь политическая воля. «Такие форумы, – сказала она, – способны напомнить властям, что спецсчета – это наш авангард, золотая рота, это те люди, которые готовы взять на себя ответственность за судьбу своего дома, и именно таких людей нужно поддерживать».

Фото: opmoscow.ru

Вера Ворошилова

Спецсчета как школьники, которым нужен учитель

Специальный счет – это целевая модель капитального ремонта. Этой позиции придерживается не только Институт экономики города, который представляла Надежда Косарева, президент Фонда «Институт экономики города» и модератор сессии, в рамках стратегии 2020 года ее разделяло и правительство, в документе абсолютно четко проговаривалось, что предполагается переход от преобладания «котлового» метода к модели специального счета.

Базируется эта позиция на праве и обязанности собственника содержать свое имущество, тогда как позиция регионального «котла» основана на неких старых принципах: «Я ни за что не отвечаю, за меня все должны сделать».

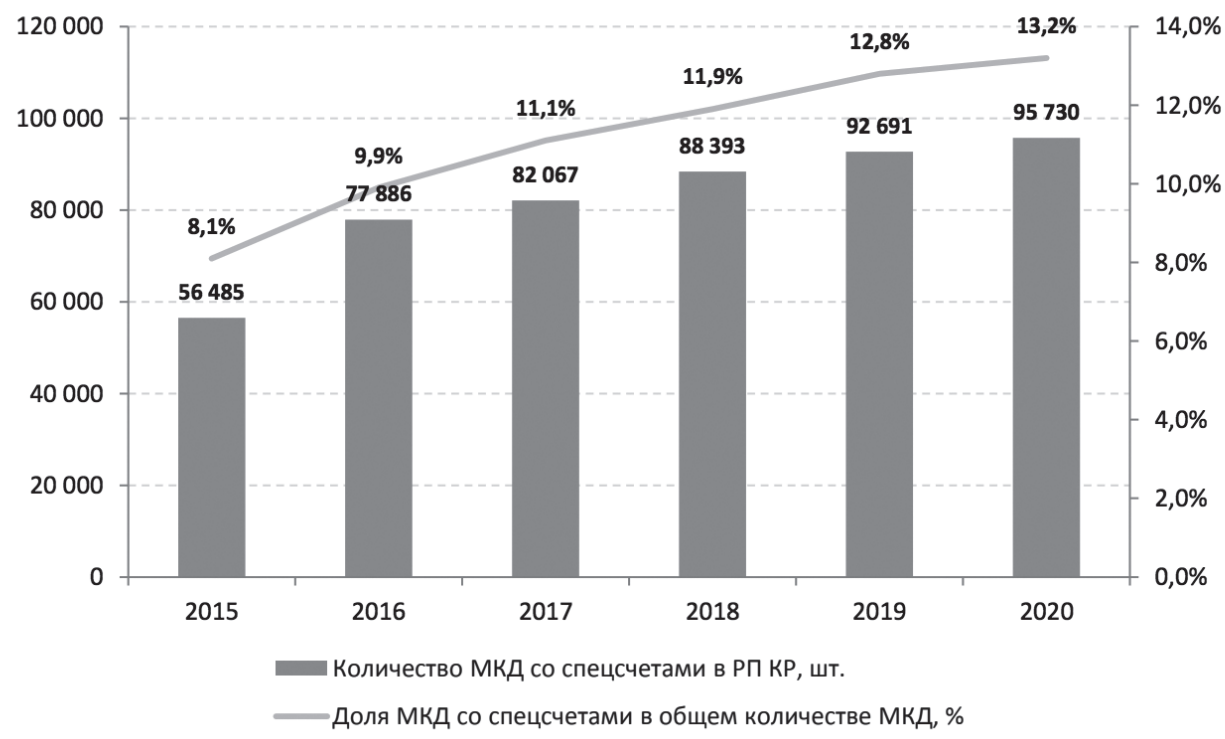
– Мне кажется, – говорит **Надежда Косарева**, – такой патерналистский подход как рудимент с советских времен остается в наших гражданах, которые стали собственниками, но не поняли, что собственность – это ответственность, это бремя, и этой собственности нужно уделять и финансовые ресурсы в том числе.

Пока модель специального счета развивается медленно. За пять лет с 2015 года количество домов со специальными счетами увеличилось, но их доля все еще несущественна, в 2020 году это только 13,5% всех домов страны. Специальные счета распределены неравномерно и по субъектам. Максимальная доля специальных счетов по площади многоквартирных домов в Удмуртии – 74% (можно считать по количеству, можно по площади, отсюда могут быть различия в показателях), в Саратовской области – 68%, в Костромской области – 66%. Минимальная доля – в

Республике Ингушетия – 0,5%, в Чеченской Республике и Чукотском автономном округе вообще нет спецсчетов. В Москве доля составляет 15%.

Примечательно, что за последние годы увеличивается количество спецсчетов, владельцами которых являются управляющие организации: за 5 лет с 2015 по 2020 их число увеличилось в шесть раз. Количество специальных счетов у региональных операторов практически не изменилось. Количество специальных счетов ТСЖ и кооперативов немного выросло, но интересно, что доля всех трех типов владельцев примерно одинаковая – по 30 с небольшим процентов.

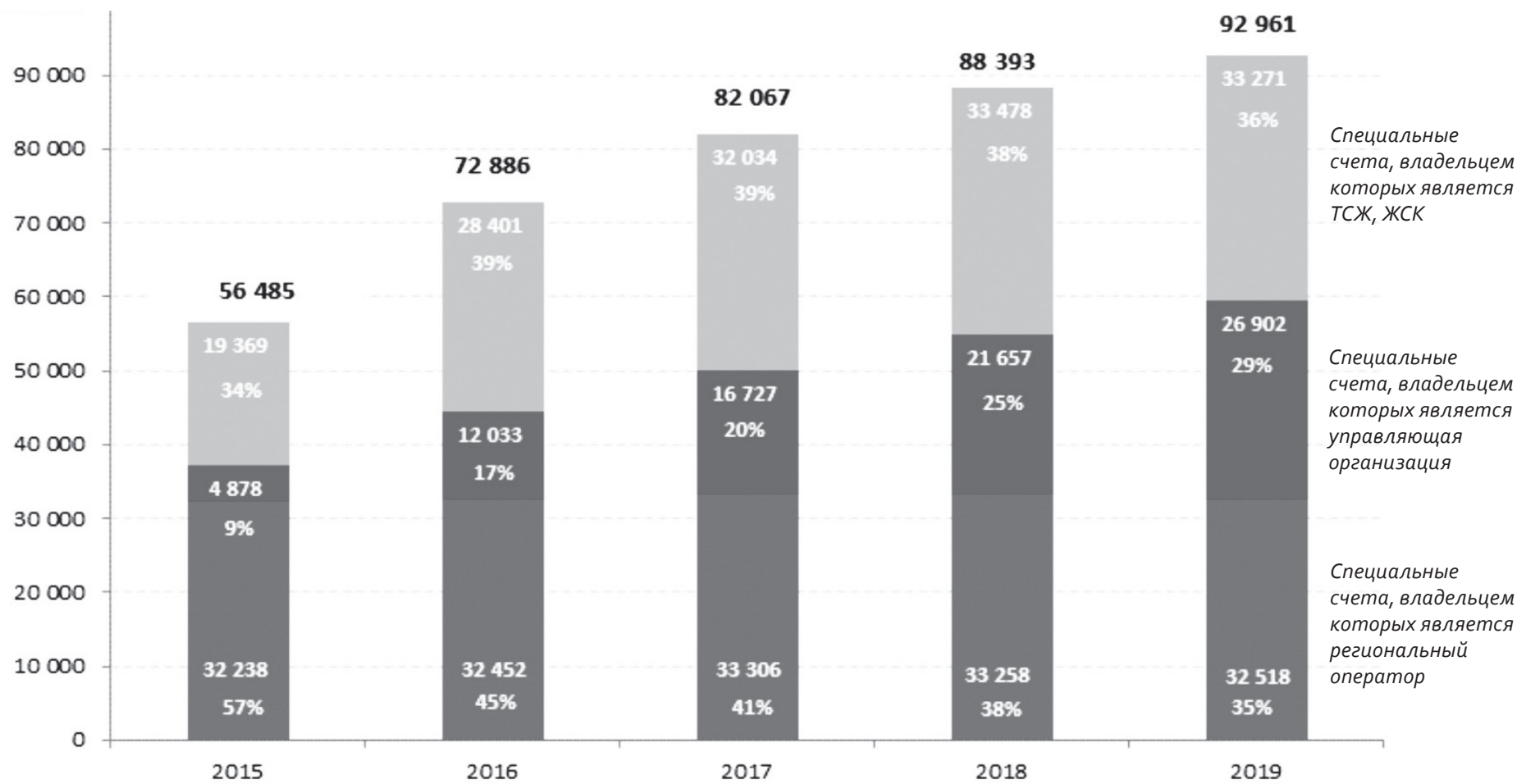
– Объем накоплений на специальных счетах уже достаточно большой – 154 млрд в 2020 году, но приводя такие цифры, надо понимать отличие спецсчета от «общего котла», – предостерегает Косарева. – Если в «котле» это взаимное кредитование как в кассе взаимопомощи, то при спецсчете пока у тебя не будет нужного количества средств для капитального ремонта, ты не можешь провести ремонт, а кредитование отсутствует, поэтому нужен какой-то период для накопления, и большая общая цифра не говорит о том, что у каждого дома на счете избыточные средства, а они не проводят капитальный ремонт (хотя такое тоже иногда есть). Наибольшее количество средств накоплено специальными счетами города Москвы, несмотря на то что доля спецсчетов здесь всего 15% – дело в том, что размер минимального взноса в Москве самый высокий.



Конечно, механизм специального счета – более сложный механизм для собственника, чем «общий котел»: нужно принять достаточно большое количество решений, нужно накопить средства или привлечь заемные, нужна активность собственников и владельца спецсчета. Нет таких преимуществ «котла», как беспроцентные займы в неограниченном объеме, квалифицированный и оплаченный персонал регионального оператора и так далее.

Институт экономики города и московская Ассоциация владельцев спецсчетов провели опрос представителей многоквартирных домов и экспертов из семи городов. Целью было определить основные проблемы собственников помещений в домах со спецсчетами. По результатам опроса на первый план вышли четыре основные проблемы. Первая – это дефицит информации, необходима возможность получить ответы на свои вопросы. Во-вторых, нужны рекомендации, какие материалы, технологии использовать при капитальном ремонте, какие организации привлекать. Третий запрос – передача и распространение опыта других многоквартирных домов. И четвертым пунктом – необходимость привлечения заемных средств.

– Развитие спецсчетов у нас еще на школьном уровне, – считает Косарева, – и роль государства как учителя пока определяющая. Поэтому надо работать и на федеральном уровне (разобраться, почему банки не занимаются кредитованием, разработать общие методические рекомендации и т. п.), а на местном, региональном уровне более адресно вести мониторинг ситуации, информирование, вводить программы субсидирования, реестры надежных подрядчиков и распространение лучших практик.



Структура владельцев специальных счетов

Кому спецсчет, кому – «котел»

Партнером форума «Спецсчет – история успеха» выступил Департамент капитального ремонта города Москвы. Заместитель руководителя департамента Михаил Лачинов подчеркнул, что власти не ставят задачи всех перевести на спецсчета или насильно удерживать в «котле», позиция департамента – поддерживать осознанный выбор собственников.

Фото: opmoscow.ru

В Москве сейчас 3 207 домов на специальных счетах, для сравнения в 2015 году было 2 614 домов, то есть разница не принципиальна. «Правительство Москвы не ставит задачи целевого увеличения спецсчетов, – говорит Лачинов. – Нам кажется, что рост должен быть осознанным самими собственниками, а не декларативным со стороны властей. Менталитет – одна из наших главных проблем. Люди долгое время жили в государственных домах, и до сих пор имеют стойкое убеждение, что кто-то должен содержать и ремонтировать дома. Хотя уровень собираемости взносов на капремонт составляет 97,5%, а значит, менталитет начинает меняться, то есть люди понимают, что имущество надо ремонтировать, а для этого надо платить».

Чиновник призвал помнить, что спецсчет – это не только свои деньги, это и организация выпуска квитанций, и начисление взносов, и формирование перечня работ, и определение стоимости, и выбор подрядчика, и работа с банком, и проверка смет, и приемка ремонта, и работа с должниками. «Организовать все это на том же уровне, который существует в фонде, в каждом доме невозможно, – считает Лачинов. – Прежде всего на спецсчета переходят дома, где хорошо организованы собственники, это ТСЖ, бывшие кооперативы. При том есть и определенный отток в добровольном порядке на «общий котел» – это маленькие дома, где есть лифт или где есть проблемы с газификацией – такой капремонт дома в 15–20 квартир провести не в состоянии.

Переход из «котла» на спецсчет и обратно попадает на рассмотрение специальной комиссии, созданной при московском Департаменте капремонта. Это уникальная практика столицы, которой больше нигде в стране нет. Комиссия не имеет своей целью закрывать спецсчета, переводить их в «котел» поголовно, напротив, здесь разбираются конкретные ситуации, почему, например, не начат вовремя ремонт, и оказывается возможное содействие.

– Мы, например, как представители Общественной палаты, – рассказывает **Вера Москвина**, председатель Комиссии по реализации программы «Мой район» и комплексному развитию города Общественной палаты Москвы, – иногда берем на поруки некоторые спецсчета, скажем, на три месяца, на полгода и помогаем им нормализовать ситуацию, чтобы спецсчет не закрыли. Во всех остальных городах страны люди узнают о закрытии спецсчета постфактум, последними, уведомительным порядком. В Москве не так: жилищная инспекция, Фонд капремонта, Департамент капремонта, Общественная палата Москвы мониторят ситуацию, и если где-то прореха, то мы туда звоним, выходим, узнаем, нужна ли помощь, по сути, на этой комиссии формируется бригада по оказанию поддержки, и спецсчета мы теряем только в крайнем случае, когда они сами говорят, что не потянут. То есть комиссия – не голгофа, это реальная помощь.

Отвечая на вопрос о причинах постоянной индексации взносов на капремонт при наличии экономии на конкурсных процедурах, **Михаил Лачинов** озвучил еще одну огромную проблему капремонта: отсутствие квалифицированных и добросовестных подрядчиков, способных на больших объемах качественно выполнять работы.

– У нас практически ликвидирован институт подготовки рабочих, существовавший в советское время, – констатировал он. – Если раньше была стройная система профессионально-технических училищ, откуда ребята с третьим-четвертым разрядом шли в квалифицированные бригады, где получали практику, то сейчас, к сожалению, подрядные организации набирают людей, которые к строительству вообще никакого отношения не имеют. Снижение по конкурсу на 15–20% – ненормальная экономия, она получается, когда недобросовестный подрядчик рассчитывает на субподряд и абы как что-то сделать. Нормальный уровень понижения, с нашей точки зрения – 5–8%, все остальное от лукавого, невозможно, понизив стоимость на 20%, сделать качественный капремонт.

Объем бюджетной поддержки капитального ремонта многоквартирных домов со специальными счетами по данным Фонда ЖКХ (млн руб.)

2017 год		2018 год		2019 год		I полугодие 2020 года	
Российская Федерация	**436,96**	**Российская Федерация**	**369,10**	**Российская Федерация**	**398,12**	**Российская Федерация**	**149,18**
Калининградская область	308,60	Калининградская область	268,13	Калининградская область	153,99	Калининградская область	118,59
город Санкт-Петербург	41,40	Новосибирская область	56,20	город Санкт-Петербург	141,60	Удмуртская Республика	18,96
Удмуртская Республика	37,25	город Санкт-Петербург	25,30	Камчатский край	75,34	Тюменская область	5,85
Камчатский край	35,13	Камчатский край	15,47	Республика Саха (Якутия)	17,14	Ставропольский край	3,81
Новосибирская область	13,74	Костромская область	2,39	Удмуртская Республика	5,42	Владимирская область	0,98
Хабаровский край	0,35	Тюменская область	1,41	Тюменская область	4,23	город Санкт-Петербург	0,53
Пермский край	0,26	Ульяновская область	0,20	Пензенская область	0,39	Белгородская область	0,46
Новгородская область	0,18	-	-	-	-	-	-
Владимирская область	0,06	-	-	-	-	-	-

Оценка возможности замены лифтов в типовом МКД за счет средств на специальном счете, сформированных исходя из минимального размера взноса на капремонт

	Характеристика МКД		Финансовые параметры	г. Москва	Республика Удмуртия	Ульяновская область
I.	Серия МКД	П-111М	Средний размер взноса за период 2015-2020 гг.	17,15	7,7	5,8
	Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР, кв. м	16 600	Объем средств, необходимый для замены всех лифтов, руб.	31 891 440	31 891 440	31 891 440
			Объем накоплений к году замены лифтов, руб.	121 920 360	68 923 200	33 509 424
	Планируемый год замены лифтов	2043	Дефицит (-)/профицит (+) средств, руб.	90 028 920	37 031 760	1 617 984
			Период накопления средств, достаточных для замены всех лифтов в МКД, год	10	17	22
II.	Серия МКД	1-МГ	Средний размер взноса за период 2015-2020 гг.	17,15	7,7	5,8
	Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР, кв. м	6 485	Объем средств, необходимый для замены всех лифтов, руб.	11 833 428	11 833 428	11 833 428
			Объем накоплений к году замены лифтов, руб.	15 279 497	7 237 595	5 348 038
	Планируемый год замены лифтов	2025	Дефицит (-)/профицит (+) средств, руб.	3 446 069	*-4 595 833*	*-6 485 390*
			Период накопления средств, достаточных для замены всех лифтов в МКД, год	9	17	21
III.	Серия МКД	II-05	средний размер взноса за период 2015-2020 гг.	17,15	7,7	5,8
	Площадь помещений, на которую начисляются взносы на КР, кв. м	3 000	Объем накоплений к году замены лифтов, руб.	3 637 800	1 627 200	1 215 720
	Объем средств, необходимый для замены всех лифтов, руб.	3 707 310	Дефицит (-)/профицит (+) средств, руб.	*-69 510*	*-2 080 110*	*-2 491 590*
	Планируемый год замены лифтов	2021	Период накопления средств, достаточных для замены всех лифтов в МКД, год	7	12	17

Источник: расчеты Института экономики города по данным Фонда ЖКХ, портала «Реформа ЖКХ»

Спросите у юриста

ВОПРОС
Пожарная инспекция проверила многоквартирный дом в результате жалобы одной из жительниц об отсутствии в доме системы пожаротушения и пожарной сигнализации. Дом 1987 года постройки, четырнадцатиэтажный (точная его высота неизвестна). Пожарный инспектор выписал предупреждение о нарушении, в котором указал необходимость установки современной системы пожарной сигнализации и противодымной защиты, а также систем оповещения и управления эвакуацией людей. С учетом разработки проекта, закупки оборудования, монтажа и установки – это очень крупная сумма, которую планирую собрать с жильцов принудительно. В доме живут преимущественно пенсионеры. Обязаны ли жильцы выполнять указанные требования? Можно ли отклонить претензии пожарных инспекторов?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Обухова Наталья. Ответ прошел контроль качества.

1. Без изучения проектной документации, ранее выданных предписаний органов ГПН и других документов, характеризующих пожарно-техническое состояние данного объекта защиты (многоквартирного дома), однозначный ответ по указанной практической ситуации дать невозможно. Согласно действующим Сводам правил и действовавшим ранее СНиПам и др. нормативно-техническим документам необходимость наличия в многоквартирных домах систем противопожарной защиты (АУПС, АУПТ, СОУЭ и др.) обосновывается проектной документацией на каждый конкретный объект защиты (многоквартирный дом) с учетом всех его инженерно-технических, объемно-планировочных, пожарно-технических и функциональных особенностей.

2. Что касается пожарной безопасности, то объекты защиты, построенные до дня вступления в силу Технического регламента № 123-ФЗ, с нашей точки зрения, должны соответствовать по своим пожарно-техническим характеристикам ранним требованиям, если новые требования более жесткие и дальнейшая эксплуатация таких объектов не приводит к угрозе причинения вреда жизни и здоровью людей и угрозе возникновения пожара. В рассматриваемом случае можно также произвести независимую оценку пожарного риска для обоснования возможности дальнейшей эксплуатации МКД без систем (с неработающими системами) противопожарной защиты, однако гарантии на положительное заключение эксперта нет (подробное обоснование данной позиции смотрите в ответах Правового консалтинга компании ГАРАНТ № 1 от 6.04.2021 и № 2 от 16.04.2021).

3. При несогласии с предостережением на него можно подать возражение (п. 7 Правил составления и направления предостережения о недопустимости нарушения обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, подачи юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем возражений на такое предостережение и их рассмотрения, уведомления об исполнении такого предостережения (утвержденных Постановлением правительства 10.02.2017 № 166), в котором указать следующие данные: наименование организации (ФИО индивидуального предпринимателя), ИНН, дату и номер предостережения, а затем обосновать свою позицию по поводу указанных в предостережении действий, которые приводят или могут привести к нарушению обязательных требований (п. 8). Возражение отправляют в бумажном или электронном (с усиленной квалифицированной электронной подписью ИП или уполномоченного представителя организации) виде по адресу, указанному в самом предостережении (п. 9 Порядка). В течение 20 рабочих дней орган ГПН должен предоставить ответ на возражения (п. 10). Оспорить предостережение можно и в суде, однако существует мнение, что предостережение не порождает экономического спора, не содержит властно-распорядительных предписаний, не устанавливает факт нарушения, не порождает препятствий для осуществления экономической деятельности, а потому не обладает признаками ненормативного правового акта и не относится к числу ненормативных правовых актов, спор о которых подведомственен арбитражному суду (подробнее смотрите в Энциклопедии решений. Предостережение органа государственного пожарного надзора).

4. Отметим также, что в соответствии со ст. 38 Федерального закона от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности» ответственность за нарушение требований пожарной безопасности в домах государственного, муниципального и ведомственного жилищного фонда возлагается на ответственных квартиросъемщиков или арендаторов (если иное не предусмотрено соответствующим договором) для квартир (комнат).

Рекомендуем также ознакомиться с материалами:

– статья 83, статья 84, статья 85 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

– абзац 1 пункта 13 Правил противопожарного режима в Российской Федерации, утвержденных Постановлением правительства от 16.09.2020 № 1479 (далее –ППР № 1479): При эксплуатации объекта защиты руководитель организации обеспечивает соблюдение проектных решений в отношении пределов огнестойкости строительных конструкций и инженерного оборудования, осуществляет проверку состояния огнезащитного покрытия строительных конструкций и инженерного оборудования в соответствии с нормативными документами по пожарной безопасности, а также технической документацией изготовителя средства огнезащиты и (или) производителя огнезащитных работ. Указанная документация хранится на объекте защиты;

– подпункт «о» п. 16 ППР № 1479: На объектах защиты запрещается проводить изменения, связанные с устройством систем противопожарной защиты, без разработки проектной документации, выполненной в соответствии с действующими на момент таких изменений нормативными документами по пожарной безопасности;

– абзацы 1-3 пункта 54 ППР № 1479: Руководитель организации организует работы по ремонту, техническому обслуживанию и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения, обеспечивающие исправное состояние указанных средств. Работы осуществляются с учетом инструкции изготовителя на технические средства, функционирующие в составе систем противопожарной защиты. При монтаже, ремонте, техническом обслуживании и эксплуатации средств обеспечения пожарной безопасности и пожаротушения должны соблюдаться проектные решения и (или) специальные технические условия, а также регламент технического обслуживания указанных систем, утверждаемый руководителем организации. Регламент технического обслуживания систем противопожарной защиты составляется в том числе с учетом требований технической документации изготовителя технических средств, функционирующих в составе систем. На объекте защиты хранятся техническая документация на системы противопожарной защиты, в том числе технические средства, функционирующие в составе указанных систем, и результаты пусконаладочных испытаний указанных систем;

– наличие в многоквартирных домах, например, систем АУПС требуется в соответствии с действующим п. 3 таблицы А.1 приложения к Своду правил СП 484.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Системы пожарной сигнализации и автоматизация систем противопожарной защиты. Нормы и правила проектирования», утвержденному приказом МЧС России от 31.07.20 № 582, и п. 6.1 таблицы 1 Свода правил СП 486.1311500.2020 «Системы противопожарной защиты. Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и системами пожарной сигнализации. Требования пожарной безопасности», утвержденного приказом МЧС от 20.07.2020 № 539. Для высотных зданий – приложением Г к Своду правил СП 267.1325800.2016 «Здания и комплексы высотные. Правила проектирования», утвержденному приказом Минстроя РФ от 30.12.2016 № 1032/пр. Ранее действовавшие нормы: п. 6.2 Таблицы 1 приказа МЧС РФ от 18.06.2003 № 315 «Об утверждении норм пожарной безопасности "Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией" (НПБ 110-03)»; Строительные нормы и правила СНиП 2.08.01-85 «Жилые здания»; СНиП 2.01.02-85 «Противопожарные нормы» *(Примечание: постановлением Минстроя РФ от 13.02.1997 № 18-7 настоящие нормы признаны утратившими силу с 1 января 1998 г. При этом те положения СНиП 2.01.02-85, на которых основаны требования строительных норм и правил по проектированию зданий и сооружений различного назначения и инженерных систем, продолжают действовать до пересмотра строительных норм на эти здания и сооружения)* и др. Требования к другим инженерным системам противопожарной защиты многоквартирных зданий (СОУЭ, АУПТ, систем противодымной вентиляции) также содержатся в указанных и иных документах;

– пункт 7.3 Свода правил СП 54.13330.2016 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003, утвержденного приказом Минстроя РФ от 03.12.2016 № 883/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

ЕСТЬ ВОПРОС?

Напишите в редакцию, мы найдем экспертов и ответим на страницах газеты!

Электронная почта:
konserg-media@yandex.ru

Лифт: а кто хозяин?

Вместе с Верой Кутузовой (опыт более 20 лет в правлении ЖСК) мы разбираемся с тем, кого законодатель считает владельцем такого опасного объекта, как лифт в многоквартирном доме.

(Продолжение. Начало в № 3 от 1 марта 2021 года.)

ЧАСТЬ 2

Положения Закона № 225-ФЗ и Правил № 743 построены на понятии «владелец опасного объекта» и «лицо» в многоквартирном доме, которое осуществляет управление в соответствии с Жилищным кодексом. Интересно, что наряду с ТСЖ, ЖСК, УО (ст. 161 ЖК РФ) законодателем в число «лиц» отнесена и специализированная организация.

Специализированная по лифтам организация – организация, располагающая техническими средствами и квалифицированными специалистами для осуществления соответствующего вида деятельности.

Согласно закону № 225-ФЗ от 2010 и Правилам № 743 от 2017 есть понятие «владелец опасного объекта», однако законодатель не усматривает в многоквартирном доме жилищного фонда никого в качестве «владельца» лифта как опасного объекта. До 15.02.2015 имело место следующее определение: «Владелец лифта – собственник здания, в котором находятся лифты, а также предприятия и организации в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся здания, в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья и иные организации» (Правила ПБ 10-558-03, утвержденные Постановлением Госгортехнадзора от 16.05.2003 № 31, отменены приказом Ростехнадзора № 5 от 14.01.2013 с 15.02.2015). В то же время мы понимаем, что формулировка «в том числе кондоминиумы, товарищества, объединения собственников жилья» ошибочно отнесена к хозяйственному ведению или оперативному управлению.

2. Кто владелец опасного объекта и как им стать в целях ФЗ №225-ФЗ и Правил № 743 в многоквартирном доме

Итак, положения Федерального закона от 27.07.2010 № 225-ФЗ «Об обязательном страховании», постановления правительства РФ № 743 от 24.06.2017 «Об организации безопасного использования лифтов» (введено с 30.08.2017) адресованы в первую очередь владельцу лифта.

ТСЖ, ЖСК, УО в числе владельцев опасного объекта в законе и правилах прямо не указаны, но так как именно они при упоминании об управлении многоквартирным домом на слуху, в дальнейшем в изложении этой части их и будем применять.

С внесением в Закон от 2010 года № 225-ФЗ изменений в редакции ФЗ № 22-ФЗ от 04.03.2013 и ФЗ № 56-ФЗ от 09.03.2016 в ст. 2 пп. 5, 6; ст. 4 пп. 1, 3; ст. 5 пп. 4 п. 1 страхователем в договоре страхования гражданской ответственности в процессе жизненного цикла лифта выступает владелец опасного объекта или лицо, «указанное в п. 1 ст. 4 настоящего Федерального закона», зависящее, как полагает законодатель, от выбранного способа управления многоквартирным домом.

Проследим далее разницу формулировок статей закона в разных редакциях.

ФЗ от 27.07.2010 г. № 225-ФЗ (извлечение)

Было (в ред. от 27.07.2010)	**Стало**
Статья 2. Основные понятия *(извлечение)*	
4) владелец опасного объекта – юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющие опасным объектом на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления либо на ином законном основании и осуществляющие эксплуатацию опасного объекта;	
5) эксплуатация опасного объекта – ввод опасного объекта в эксплуатацию, использование, техническое обслуживание, консервация, ликвидация опасного объекта, а также изготовление, монтаж, наладка, обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на опасном объекте;	5) эксплуатация опасного объекта – ввод опасного объекта в эксплуатацию, использование, техническое обслуживание, консервация, техническое перевооружение, капитальный ремонт, ликвидация опасного объекта, а также изготовление, монтаж, наладка, обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на опасном объекте *(в ред. ФЗ-56 от 09.03.2016)*;
6) страхователь – владелец опасного объекта, заключивший договор обязательного страхования гражданской ответственности за причинение вреда потерпевшим в результате аварии на опасном объекте (далее – договор обязательного страхования);	6) страхователь – владелец опасного объекта или лицо, указанное в части 1 статьи 4 настоящего Федерального закона, заключившие договор обязательного страхования гражданской ответственности за причинение вреда потерпевшим в результате аварии на опасном объекте (далее – договор обязательного страхования) *(в ред. ФЗ-56 от 09.03.2016)*;

Статья 4. Осуществление обязательного страхования

Было (в ред. от 27.07.2010)

1. Владелец опасного объекта обязан на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, за свой счет страховать в качестве страхователя имущественные интересы, связанные с обязанностью возместить вред, причиненный потерпевшим, путем заключения договора обязательного страхования со страховщиком в течение всего срока эксплуатации опасного объекта.

2. Ввод в эксплуатацию опасного объекта не допускается в случае неисполнения владельцем опасного объекта обязанности по страхованию, установленной настоящим Федеральным законом.

3. В случае нарушения предусмотренных настоящим Федеральным законом требований об обязательном страховании владельцы опасных объектов и их должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Стало

1. Владелец опасного объекта обязан на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, за свой счет страховать в качестве страхователя имущественные интересы, связанные с обязанностью возместить вред, причиненный потерпевшим, путем заключения договора обязательного страхования со страховщиком в течение всего срока эксплуатации опасного объекта.

В отношении страхования риска наступления гражданской ответственности владельцев опасных объектов в многоквартирном доме, указанных в пункте 4 части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, за причинение вреда потерпевшему в результате аварии на таких объектах для целей настоящего Федерального закона лицом, обязанным на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, исполнять обязанность по страхованию, признается лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса Российской Федерации, а в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме – организация, выполняющая работы по техническому обслуживанию, капитальному ремонту и модернизации указанных опасных объектов на основании договора, заключенного с собственниками помещений в таком доме. В отношении страхования риска наступления гражданской ответственности владельцев опасных объектов в многоквартирном доме, указанных в пункте 1 части 1 статьи 5 настоящего Федерального закона, за причинение вреда потерпевшему в результате аварии на таких объектах для целей настоящего Федерального закона лицом, обязанным на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, исполнить обязанность за причинение вреда потерпевшему в результате аварии на таких объектах для целей настоящего Федерального закона, лицом, обязанным на условиях и в порядке, которые установлены настоящим Федеральным законом, исполнить обязанность по страхованию, признается организация, эксплуатирующая опасный объект *(ред. от 04.03.2013 № 22-ФЗ).*

2. Ввод в эксплуатацию опасного объекта не допускается в случае неисполнения владельцем опасного объекта обязанности по страхованию, установленной настоящим Федеральным законом.

3. В случае нарушения предусмотренных настоящим Федеральным законом требований об обязательном страховании владельцы опасных объектов и их должностные лица, а также лица, указанные в части 1 настоящей статьи, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации *(в ред. от 09.03.2016 № 56-ФЗ).*

Ст. 5 Закона приведена п. 1 части 1 (отнесение лифта к опасным объектам).

Таким образом, законодатель, не распространяя приведенное в Законе определение «владельца» опасного объекта в отношении лифта в многоквартирном доме, назначил в многоквартирном доме страхователем лицо, осуществляющее в вопросе управления общим имуществом функции управления многоквартирным домом в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ, отделив его таким образом от обязанного быть страхователем в лице владельца опасного объекта в его понимании в целях Закона № 225-ФЗ, но возложив между тем на это лицо в многоквартирном доме те же обязательства, что и на «владельца» ОП (опасного объекта). При этом ни ТСЖ, ни ЖСК, ни УО, ни собственники помещений, ни организация, выполняющая работы по техническому обслуживанию и т. д. опасного объекта при непосредственном управлении собственниками помещений, прямо не подпадают под определение владельца опасного объекта, которое устанавливает этот закон, а именно: ***«юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющие опасным объектом на праве собственности, праве хозяйственного ведения или праве оперативного управления либо на ином законном основании и осуществляющие эксплуатацию опасного объекта»*** (п. 4 ст. 2 Закона № 225-ФЗ). При этом необходимо, как следует из текста определения, соблюдение в одном лице всех трех условий, которые указаны в Законе.

Постановлением правительства РФ от 24.06.2017 № 743 утверждены Правила организации безопасного использования и содержания лифтов, содержащие следующее определение владельца лифта (п. 3 Правил):

– юридическое лицо или индивидуальный предприниматель, владеющие объектом на праве собственности либо ином законном основании и осуществляющие использование и содержание объекта;

– в отношении объектов в многоквартирном доме – лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом в соответствии с Жилищным кодексом РФ;

– в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме и в случаях, если способ управления многоквартирным домом не выбран или не реализован – специализированная организация, заключившая договор о содержании и ремонте общего имущества многоквартирного дома в отношении объекта, в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Законодатель и здесь для целей Правил № 743 разделил понятия «владельца» объекта путем признания одного владельцем на праве собственности либо ином законном основании, а другого опять же назначив (сюда попала и специализированная организация – ведь кто-то должен быть!) в отсутствие права собственности у такого лица на общее имущество собственников помещений – ни многоквартирный дом, ни общее имущество в многоквартирном доме, ни лифт не передаются в соответствии с нормами гражданского и жилищного законодательства во владение УО, ТСЖ, ЖСК, специализированной организации ни на одном установленном законодательством основании. ***Право общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме неотделимо от права собственности на помещение (квартиру) в таком доме*** (ст. 37 ЖК РФ).

Собственник – лицо, обладающее правом собственности на помещение в многоквартирном доме, реализующее в процессе

эксплуатации многоквартирного дома права владения, пользования, содержания и распоряжения этим помещением в соответствии с его назначением и пределами его использования, а также часть общего имущества квартиры, если такое помещение является комнатой в коммунальной квартире, которому также принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме.

Нельзя не согласиться с мнением Дмитрия Гордеева, юриста-эксперта в сфере законотворчества и практической работы в жилищной сфере, члена Экспертного совета Комитета Государственной Думы по жилищной политике и ЖКХ, высказанное им ранее в отношении «владельцев» лифта – опасного объекта – в многоквартирном доме.

Ранее, в Техническом регламенте о безопасности лифтов, утвержденном Постановлением правительства РФ от 02.10.2009 № 782, владельцем лифта понимался «собственник (собственники) здания (сооружения), в котором находится лифт, собственники помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности, организации, в хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находится здание (сооружение)».

В Законе № 225-ФЗ и Правилах № 743 такое определение отсутствует, иначе в противном случае лицами, обязанными осуществлять обязательное страхование лифта как опасного объекта и назначать ответственное лицо в случае выбора способа управления ТСЖ, ЖСК, УО, были собственники помещений в многоквартирном доме. Однако Закон № 225-ФЗ от 2010 года (а также Правила № 743 от 2017 года), принятые позднее Технического регламента о безопасности лифтов от 2009 года, содержат совершенно иную формулировку. Постановлением правительства РФ от 16.11.2012 № 1175 Постановление правительства РФ от 02.10.2009 № 782 признано утратившим силу с 15.02.2013 и содержащаяся в нем формулировка понятия «владелец лифта» уже не актуальна, хотя и является злободневной. Решением Комиссии Таможенного союза от 18.10.2011 № 824 был принят технический регламент Таможенного союза «Безопасность лифтов», в котором понятие «владелец» или «собственник» лифта не раскрывается.

Под приводимое определение статуса владельца лифта и в Законе № 225-ФЗ, и в Правилах № 743 не подпадают в чистом виде ни собственники помещений, которые являются собственниками общего имущества в силу закона, но не являются индивидуальными предпринимателями; ни юридические лица как ТСЖ и ЖСК с выплаченными паевыми взносами, ни привлеченная по договору управления управляющая компания УО, так как ни одно из указанных юридических лиц не является владельцем общего имущества в МКД и лифта в частности, ни на праве собственности, ни на ином праве, указанном в рассматриваемой статье закона (п. 4 ст. 2 ФЗ № 225-ФЗ, приведено выше в настоящем пункте).

В соответствии со ст. 2 Технического регламента Таможенного союза от 18.10.2011 № 011/2011 «Безопасность лифтов» эксплуатация лифта – стадия жизненного цикла лифта, на которой реализуется, поддерживается и восстанавливается его качество, включает в себя использование по назначению, хранение в период эксплуатации, обслуживание и ремонт.

Под условие «осуществляющие эксплуатацию опасного объекта» подпадают собственники помещений в многоквартирном доме и специализированная организация, так как в целях Закона № 225-ФЗ (п. 5 ст. 2 Закона) «Эксплуатация» понимается как «ввод опасного объекта в эксплуатацию, использование, техническое обслуживание, консервация, ликвидация опасного объекта, а также изготовление, монтаж, наладка, обслуживание и ремонт технических устройств, применяемых на опасном объекте». Такое определение включает:

– и использование лифта, относящегося к жилым зданиям, в качестве средства передвижения его пользователями – собственниками помещений, членами их семей и иными лицами, том числе посетителями, в качестве вертикального транспортного средства;

– и его техническое обслуживание, ремонт и иные связанные с этим действия, включая аварийно-техническое обслуживание и обслуживание систем

операторского наблюдения, специализированной организацией, обслуживающей лифтовое оборудование на возмездной основе, извлекающей при этом прибыль в результате своей деятельности на лифтовом оборудовании многоквартирного дома, что делает ее эксплуатирующей организацией опасного объекта, но не владельцем этого объекта.

Эксплуатация технической системы – жизненный цикл системы, на котором реализуется, поддерживается и восстанавливается ее качество. Эксплуатация включает в себя в общем случае использование по назначению, транспортирование, хранение, техническое обслуживание, ремонт. В переводе с французского – использование, извлечение выгоды.

Эксплуатация технических объектов – процесс использования какого-либо объекта для получения личной выгоды или коммерческой выгоды.

Управляющие компании (УО), ТСЖ, ЖСК эксплуатирующими организациями технической системы – лифта – не являются и не являются эксплуатирующими организациями в отношении многоквартирного дома, так как в рамках управления многоквартирными домами осуществляют организационные действия по содержанию общего имущества, исполняя решения собственников помещений, реализующих свое право владения, пользования, распоряжения имуществом, на основании предложений и договоров с лицами, осуществляющими определенные виды деятельности, в пределах средств, выделяемых на эти цели собственниками помещений в таком доме, обеспечивающих тем самым управление многоквартирным домом и содержание общего имущества в нем.

Услуга управления многоквартирным домом – деятельность по организации процессов, работ и услуг, обеспечивающих безопасную эксплуатацию многоквартирного дома, решения вопросов пользования и содержания общего имущества, предоставление потребителям коммунальных услуг и увеличение капитализации многоквартирного дома и помещений, расположенных в нем.

Содержание общего имущества многоквартирного дома – непрерывное и постоянное выполнение комплекса работ (услуг), включающих в себя план работ, перечень работ (услуг), в том числе дополнительные виды работ и услуг.

В соответствии с нормами ЖК РФ (ст. 162, 164), утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 Правил № 491, утвержденных Постановлением правительства РФ от 03.04.2013 Правил № 290, лицо, осуществляющее управление, имеет перед собственниками помещений в многоквартирном доме в отношении лифтов только обязательства по содержанию и ремонту их как элементов общего имущества в многоквартирном доме в части тех видов работ, которые связаны с санитарными требованиями, хранением общего имущества и обеспечением ресурсами. Под деятельностью по управлению МКД понимается выполнение стандартов, приведенных в разделе II Правил № 416, утвержденных Постановлением правительства от 15.05.2013, а также определенных решением собственников помещений в МКД.

Эксплуатация (использование) многоквартирного дома – стадия жизненного цикла многоквартирного дома с момента его ввода в эксплуатацию до момента утилизации (сноса), в процессе которого собственники реализуют свое право владения, пользования и распоряжения принадлежащим им в этом многоквартирном доме имуществом, обеспечивая управление многоквартирным домом и содержание общего имущества, расположенного в нем.

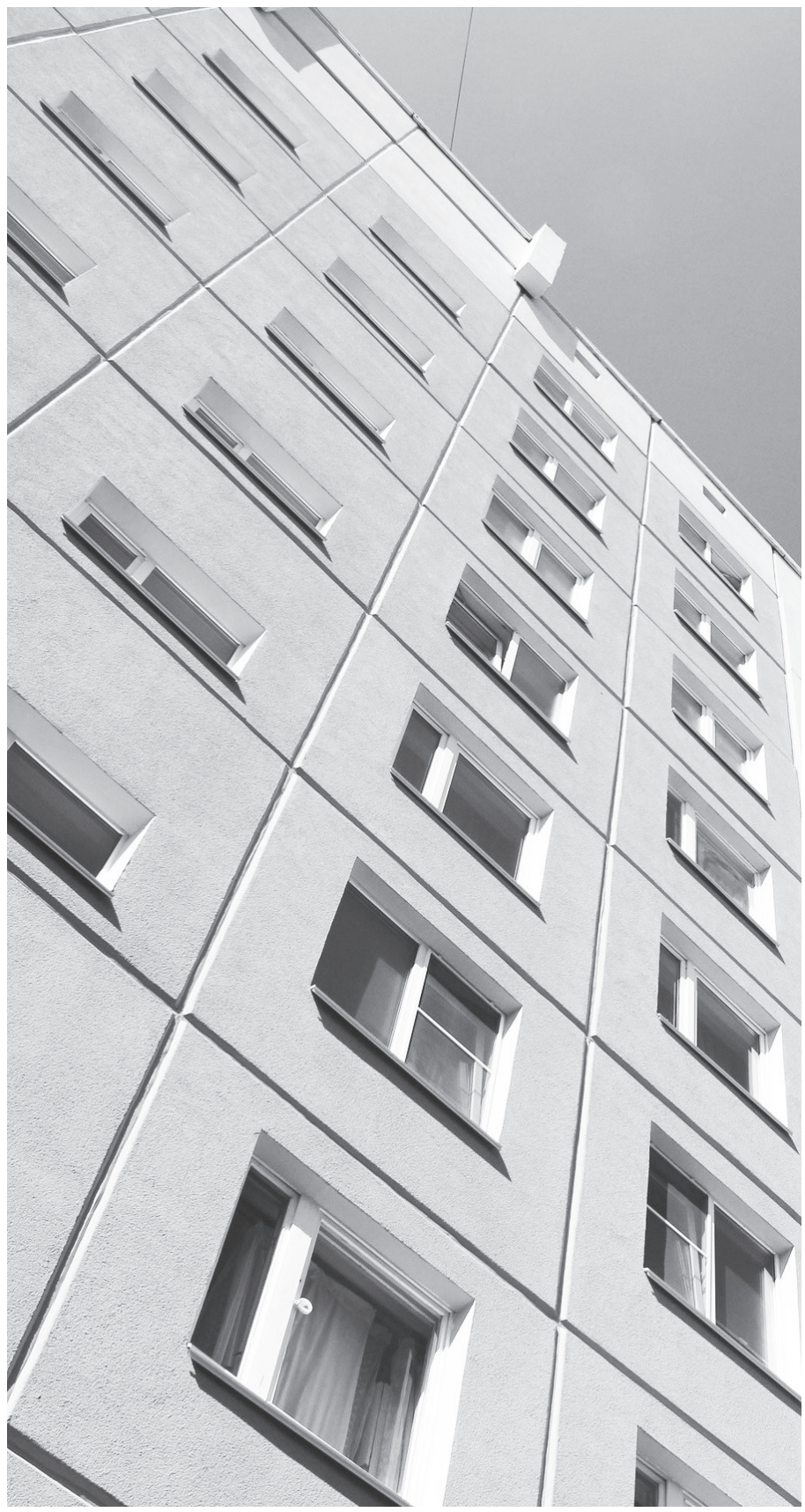
Таким образом, основной задачей органов управления многоквартирным домом (УО, ТСЖ, ЖСК) является заключение и сопровождение договоров с поставщиками услуг, подрядными организациями, обеспечивающими содержание жилого дома и его инженерного и специального оборудования в рамках средств, выделенных собственниками на это.

Выгоду от предоставления «услуги лифта» имеют действующая на коммерческой основе подрядная специализированная организация, получающая за нее оплату и, соответственно, имеющая прибыль, и те собственники помещений оборудованного лифтом многоквартирного дома, которые имеют непосредственно услугу вертикального транспорта в результате его использования (пользования).

Пользование – одно из основных правомочий собственника – заключается в праве потребления вещи в зависимости от ее назначения. Право пользования означает, что пользователь получил от владельца или распорядителя вещи право на ее использование в течение определенного периода и на условиях, определенных собственником.

Таким образом, все требования технических, противопожарных, санитарных и иных норм и правил по обеспечению безопасности относятся к собственникам помещений как лицам, обеспечивающим финансирование выполнения этих правил и мер в рамках реализации ими права владения, пользования и распоряжения принадлежащим им в многоквартирном доме общим имуществом, и к подрядной специализированной организации, обеспечивающей на возмездной основе соблюдение этих правил и мер в отношении лифтового оборудования (технического устройства). Эти категории пользователей наиболее полно подпадают под определение владельца опасного объекта: один в части владения им и пользования, другой – как юридическое лицо, именно и осуществляющее эксплуатацию опасного объекта (п. 5 ст. 2 ФЗ № 225-ФЗ от 27.07.2010 с изм.) с учетом предусмотренных ЖК РФ и иными подзаконными актами жилищного законодательства положений, в частности п. 8 Правил № 290, исключающими выполнение работ в целях содержания в надлежащем техническом состоянии лифтового хозяйства, предусмотренных перечнем услуг и работ, то есть опасного объекта в многоквартирном доме, самостоятельно.

При этом владелец или распорядитель вещи имеет право на ее предоставление в пользование в течение определенного



времени и на условиях, определенных собственником, то есть решить вопрос эксплуатации опасного объекта в рамках договорных отношений со специализированной организацией, определяющих ее юридическую ответственность.

Закон № 225-ФЗ учитывает положения Федеральной целевой программы «Снижение рисков и смягчение последствий чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера в Российской Федерации до 2010 года», утвержденной Постановлением правительства РФ от 06.01.2006 № 1. В качестве одного из приоритетов программы определено внедрение системы обязательного страхования гражданской ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного объекта. Внесенный в 2005 году на рассмотрение Госдумы РФ проект закона имел название «Об обязательном страховании гражданской ответственности за причинение вреда при эксплуатации опасного объекта», повторяя формулировку ст. 15 Закона о промышленной безопасности производственных объектов. В названии Закона № 225-ФЗ в окончательной редакции, принятой 16.07.2010, законодатель сделал основной упор на последствия производственной деятельности, выраженные в качестве аварий на соответствующих объектах.

Продолжение следует. Напишите в редакцию свое мнение о проблеме: editor@konserg.ru.

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515
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 № 44

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 09.06.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Развели по классам: *от А++ до G*

С момента вступления в силу Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» к зданиям, строениям и сооружениям предъявляются требования энергетической эффективности. Правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов (приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 06.06.2016 № 399/пр) утверждены 9 классов энергетической эффективности (от высочайшего А++ до очень низкого G).

Обозначение класса энергетической эффективности	Наименование класса энергетической эффективности	Величина отклонения значения фактического удельного годового расхода энергетических ресурсов от базового уровня, %
A++	Высочайший	-60 включительно и менее
A+	Высочайший	от -50 включительно до -60
A	Очень высокий	от -40 включительно до -50
B	Высокий	от -30 включительно до -40
C	Повышенный	от -15 включительно до -30
D	Нормальный	от 0 включительно до -15
E	Пониженный	от +25 включительно до 0
F	Низкий	от +50 включительно до +25
G	Очень низкий	более +50

В рамках реализации требований нормативных документов об энергосбережении определяет и подтверждает класс энергетической эффективности эксплуатируемых многоквартирных домов Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга.

Класс энергетической эффективности присваивается многоквартирному дому в зависимости от годового расхода энергоресурсов в расчете на 1 кв. м площади помещений, не отнесенных к общему имуществу.

Также, согласно требованиям приказа, жилые дома не могут рассчитывать на наивысшие классы А++, А+, А и В, если они не оборудованы автоматизированным узлом управления (АУУ) системы отопления, а также индивидуальными приборами учета, если в местах общего пользования отсутствует светодиодное освещение.

Класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации должен быть подтвержден не позднее чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию или со дня выдачи акта о классе энергетической эффективности многоквартирного дома.

Для подачи заявления об определении класса энергетической эффективности управляющей организации, жилищному объединению или же лицу, уполномоченному решением общего собрания представлять интересы собственников, необходимо заполнить заявление, а также приложить заполненную декларацию о фактических значениях годовых удельных величин расхода энергетических ресурсов с приложением копий подтверждающих документов.

Так, после проверки представленных деклараций в Невском районе, инспекцией были присвоены классы энергоэффективности шести многоквартирным домам.

В 2021 году инспекцией были присвоены классы энергоэффективности 24 многоквартирным домам, а один МКД по адресу Шлиссельбургский пр., д. 36, корп. 2 получил повторное подтверждение высокого класса энергоэффективности «В».

Источник: ГЖИ СПб

Адрес	Класс
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д.61 корп.1	G
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д.73 корп.1	E
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д.73 корп.2	F
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д.75 корп.1	F
Санкт-Петербург, пр. Большевиков, д.75 корп.2	F
Санкт-Петербург, пр. Пятилеток, д.5, корп.2	B

ООО «Город мастеров» – одна из ведущих компаний, специализирующихся на комплексном техническом обслуживании зданий и сооружений в Санкт-Петербурге и Ленинградской области

Мы работаем в сфере ЖКХ с 1996 года

Основной принцип и стандарт нашей деятельности – забота о партнере

Гарантируем высочайшее качество с наибольшим комфортом для клиентов и жителей

Осуществляем обслуживание многоквартирных домов общей площадью более полумиллиона кв. м

Ведем более 250 объектов коммерческой недвижимости

Нашими клиентами являются как крупные сети магазинов, банков, ресторанов, медицинских центров, так и средний и малый бизнес

ПРЕДЛАГАЕМ:

– Комплексное техническое обслуживание зданий, сооружений, помещений

– Ремонтно-строительные и отделочные работы

– Техническое обслуживание систем вентиляции

– Кровельные работы (монтаж, обслуживание и ремонт кровли)

– Монтаж и обслуживание лифтового оборудования

– Санитарное содержание и благоустройство (на балансе компании уборочная техника прилегающих территорий)

– Вывоз мусора и экологическое освидетельствование

ООО «Город мастеров»
195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А,
БЦ «Магнит», помещение 515

8-812-612-31-69 доб. 206
8-965-014-05-44
8-953-140-36-95

Сайт: gorodmasteroff.spb.ru

ПЛАНИРУЕТЕ СОБРАНИЕ?

Подготовим реестр собственников и комплект выписок из ФГИС ЕГРН в электронном виде

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

Направляйте заявки на электронную почту редакции konserg-media@yandex.ru

Справки по телефону редакции (812) 907-18-60

ПОДПИСКА

с июля по декабрь 2 800 руб.

ЗВОНИТЕ 907-18-60

Капитальный ремонт фасада.
Бестужевская ул., д. 31, корп. 1.
Апрель 2021 года