АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

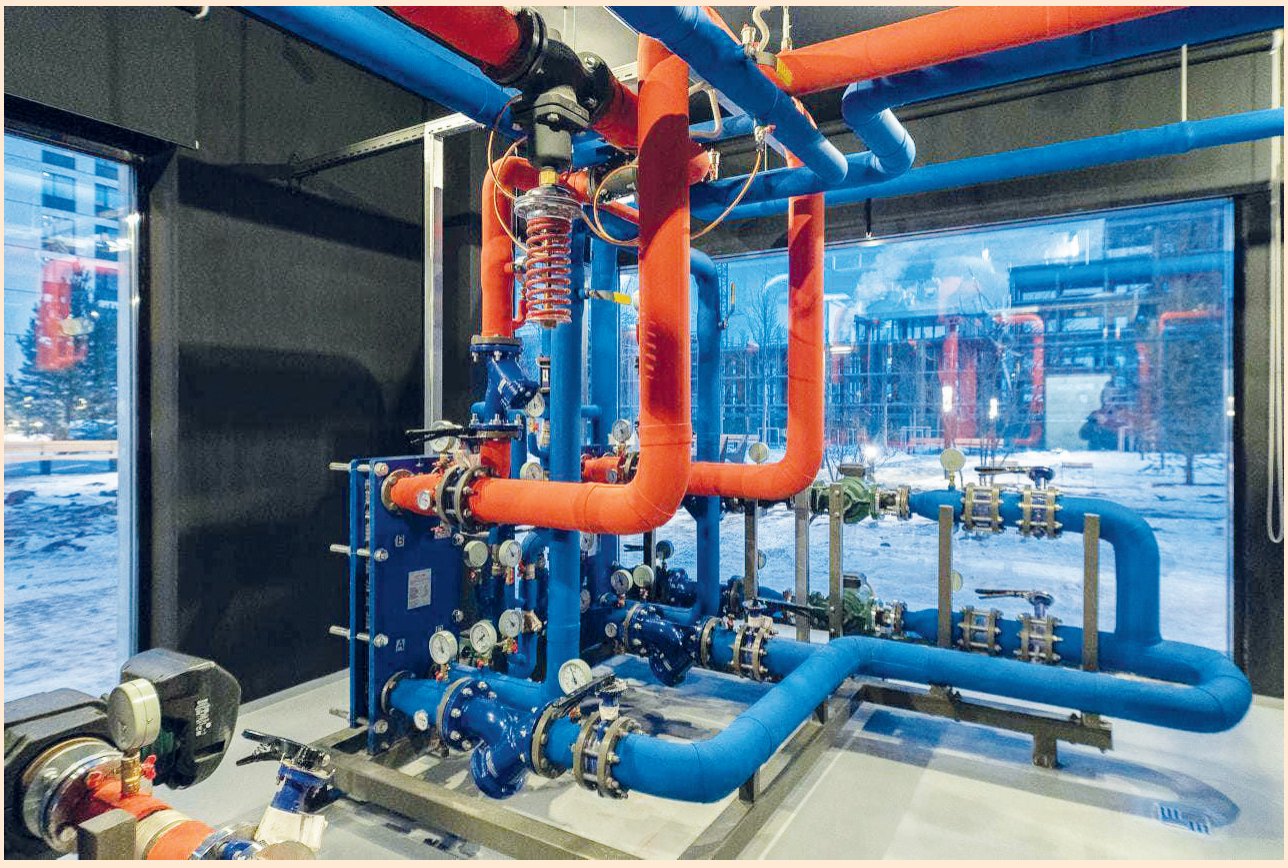
№ 5 (793) 12 апреля 2021

Нам 17 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

В ЭТОМ НОМЕРЕ



ОТХОДЫ С. 4–7

Мусорная реформа придет в Петербург до конца года. Подготовку приехала проверить вице-премьер Виктория Абрамченко.

Как должно биться сердце дома?

Необычный арт-объект появился в Тюмени. Это не скульптура и не рисунок, а индивидуальный тепловой пункт. Компания-застройщик «Брусника» не стала прятать ИТП в подвал, а выставила его на обозрение через панорамное стекло, при этом сделав трубы похожими на вены и артерии, потому что тепловой пункт в каком-то смысле действительно сердце дома.

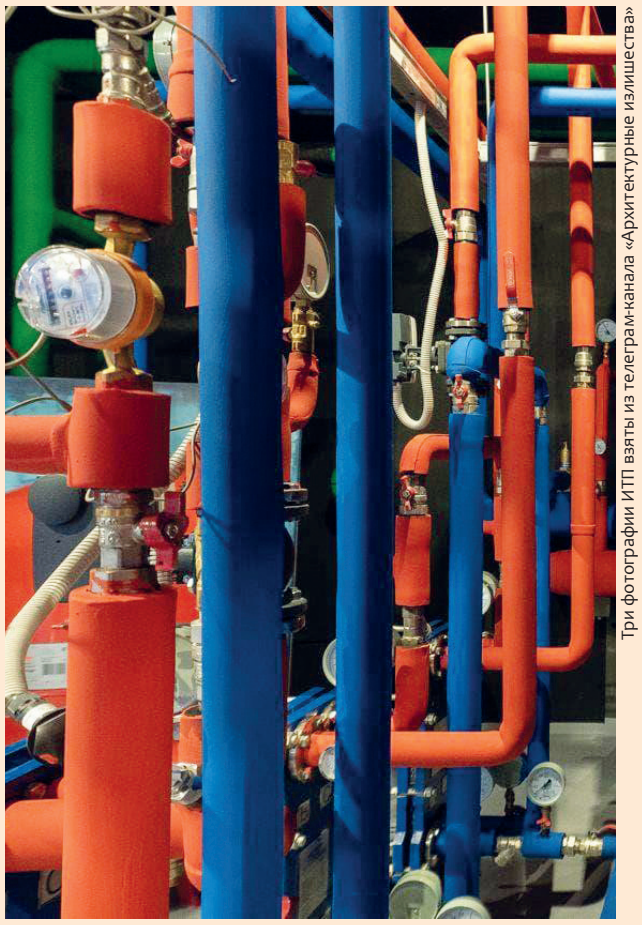
Это сердце должно биться так, чтобы жителям дома было комфортно в нем находиться и чтобы при этом платежи за тепловую энергию были адекватными.

В этом номере поговорим о правильной настройке работы ИТП.

ПЛАТЕЖИ С. 12–13

Продолжаем разбираться в размере платы за лифт. Интерес подогревает Комитет по тарифам Санкт-Петербурга, то освобождающий жителей первых этажей от платы за лифт, то отменяющий эту льготу, то снова ее вводящий.

С. 8–11

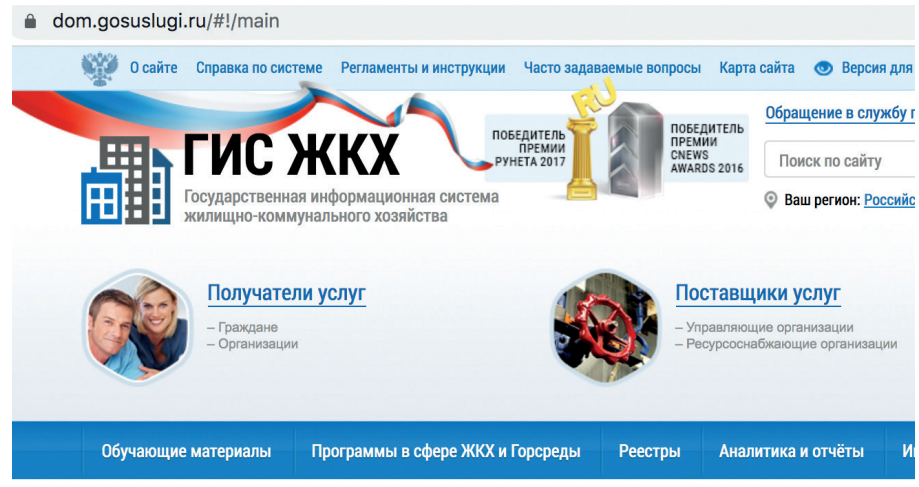


Три фотографии ИТП взяты из телеграм-канала «Архитектурные излишества»

ГЖИ Санкт-Петербурга проверит полноту и достоверность информации в ГИС ЖКХ

Такое поручение дал зампредседателя правительства РФ Марат Хуснуллин Минстрою России и руководителям регионов.

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга с 1 апреля 2021 года начала проверку полноты и достоверности информации о размещенных в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства объектах жилищного фонда, договорах управления и договорах предоставления жилищно-коммунальных услуг, об оказании услуг и (или) выполнении работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах в рамках исполнения региональных программ капитального ремонта, краткосрочного плана реализации региональной программы капитального ремонта в отношении юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, осуществляющих управление многоквартирными домами и (или) являющимися исполнителями коммунальных услуг (в том числе по договорам о предоставлении коммунальных услуг, заключенными потребителями с ресурсоснабжающими организациями),



Скриншот сайта ГИС ЖКХ

региональных операторов, администраций районов, а также юридических лиц и индивидуальных предпринимателей, являющихся единоличными собственниками помещений в многоквартирном доме, в случаях если такими собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления многоквартирным домом или если принятое решение о выборе способа управления этим домом не было реализовано, а также в случае если такими собственниками помещений выбран непосредственный способ управления многоквартирным домом.

Накануне инспекция провела селекторное совещание в режиме видеоконференции с администрациями районов Санкт-Петербурга, Жилищным комитетом, Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению, Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга, НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах», ресурсоснабжающими организациями, на котором обсуждались мероприятия по контролю, необходимые для достижения целей и задач проведения проверки.

Перечень информации, которую управляющие домами должны размещать в ГИС ЖКХ, указан в Приказе Министерства связи и массовых коммуникаций РФ и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 29 февраля 2016 г. № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

В случае, если Госжилинспекция при проверке найдет нарушения: отсутствие обязательной информации, ее неполноту или недостоверность, – виновные поставщики информации будут привлечены к ответственности по ст. 13.19.2 КоАП РФ.

Информация ГЖИ Санкт-Петербурга

В Петербурге теперь очное собрание до 75 человек не нужно согласовывать с властями

В соответствии с постановлением правительства Санкт-Петербурга от 24 марта 2021 года № 141 «О внесении изменений в постановление правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 № 121 "О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)"» увеличивается предельное число участников спортивных, физкультурных, культурных, зрелищных, конгрессно-выставочных, торжественных, досуговых и прочих мероприятий, проведение которых необходимо согласовывать с властями.

Таким образом, поясняет Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга, теперь общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах в очной и очно-заочной форме можно проводить в случае, если численность данного мероприятия предполагает присутствие не более 75 человек.

В соответствии со ст. 47.1 ЖК РФ предусмотрено проведение указанных собраний в форме заочного голосования с использованием Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). Для проведения таких собраний в ГИС необходимо подать заявку в Госжилинспекцию на подтверждение функции «Администратора собрания».

Напоминаем, что в редакции газеты «Консьержъ» вы можете заказать выписки из ФГИС ЕГРН и табличный реестр собственников многоквартирного дома для подготовки собрания собственников или членов ТСЖ/ЖСК. Звоните: 907-18-60.

Фото: duma.gov.ru

Прямые договоры: закон станет конкретнее

Депутаты Госдумы решили скорректировать Жилищный кодекс в части регулирования предоставления коммунальных услуг ресурсоснабжающими организациями и региональными операторами по обращению с твердыми коммунальными отходами.

Законопроект № 960730-7 принят Госдумой в первом чтении. Какая редакция дойдет до подписания президентом, пока неясно, но документ в текущем варианте:

– уточняет компетенцию общего собрания собственников в части принятия решения о дате заключения прямых договоров с РСО и делается оговорка о дате заключения прямых договоров при отсутствии соответствующего решения общего собрания;

– устанавливает обязанность ТСЖ/ЖСК по заключению с РСО и региональным оператором по обращению с ТКО прямых договоров в случае, если между собственниками помещений в МКД и РСО, региональным оператором по обращению с ТКО не заключены прямые договоры;

– определяет моменты заключения прямых договоров в следующих случаях:

1) при непосредственном управлении МКД,

2) при проведении органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору УО, в том числе «временной» УО,

3) в многоквартирных домах – новостройках,

4) в случае отсутствия договора ресурсоснабжения РСО с УО/ТСЖ/ЖСК;

– устанавливает, что собственники помещений в многоквартирном доме заключают с РСО прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг холодного водоснабжения на цели горячего водоснабжения и прямые договоры о предоставлении коммунальных услуг газо- или теплоснабжения на цели подогрева горячей воды. *(Этого давно ждут дома, где приготавливают горячую воду непосредственно в ИТП самого МКД, см. публикацию «Непрямое законодательство» в газете «Консьержъ» № 12 от 31 августа 2020 года. Собственники по прямым договорам платят ГУП «ТЭК» за гигакалории на подогрев холодной воды, но закон до сих пор не позволяет платить напрямую Водоканалу за холодную воду, которая используется для приготовления горячей, копится долг.)*

Долги прежних собственников могут закрепить за новыми

Ассоциация «ЖКХ и городская среда» направила в Минстрой предложение обязать новых собственников квартир выплачивать долги за ЖКУ, накопленные предыдущими владельцами, сообщают «Известия». Минстрой признает, что проблема задолженности имеет место быть, но подчеркивает, что такие перемены должны быть хорошо продуманы.

На сегодняшний день по Жилищному кодексу при продаже квартиры только долги по взносам на капитальный ремонт переходят к новому собственнику, а долги за управление, содержание, текущий ремонт и коммунальные услуги остаются за предыдущим хозяином квартиры.

По оценкам экспертов, не менее четверти квартир продается в России с долгами, как минимум за последний месяц владения прежним собственником.

В результате после продажи квартиры с долгами ее прежних собственников управляющей организации становится трудно найти, долги так и остаются «висеть», потому что новые собственники по закону за них не отвечают. По логике, это справедливо, ведь платеж за жилищно-коммунальные услуги привязан к потребителю этих услуг.

Ассоциация «ЖКХ и городская среда» предлагает внести изменения в статью 158 Жилищного кодекса. Минстрой обещает подумать.

Фото: spest1.ru

Вера Ворошилова

Соседям нужно принимать «особые решения»

Мусорная реформа придет в Петербург до конца года

Процесс интеграции с Ленинградской областью ускоряют из Кремля: в последних числах марта регион посетила заместитель председателя правительства Виктория Абрамченко.

Курс на стопроцентную сортировку

В рамках рабочей поездки в Ленинградскую область заместитель председателя правительства **Виктория Абрамченко** провела совещание по вопросам реализации федерального проекта «Комплексная система обращения с ТКО» национального проекта «Экология» на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Виктория Абрамченко обратила особое внимание на необходимость безусловного достижения национальной цели «Комфортная и безопасная среда для жизни», которая обозначена в президентском 474-м указе, – поставлена задача к 2030 году обеспечить 100-процентную сортировку ТКО и снижение вдвое направляемого на полигоны мусора. На сегодняшний день на сортировочные мощности направляется только 30% от всего объема ТКО.

– Это задача подразумевает сложную, кропотливую, монотонную работу, – отметила вице-премьер. – Нам необходимо создать инфраструктуру для обращения с ТКО. Мы сегодня видели такие объекты на территории Ленинградской области, и их должно быть гораздо больше. И они должны быть разные.

Образец для подражания

Перед совещанием Виктория Абрамченко посетила мусоросортировочный комплекс «Обухово». Сортировочный комплекс компании «Спецтранс-1» в Волховском районе Ленобласти проектной мощностью 450 тыс. тонн в год был открыт минувшей осенью. Комплекс площадью 2,5 га способен принимать до 100 мусоровозов в день.

Из потоков отходов здесь извлекают пластики, металл, бумагу, картон, стекло, а остатки сортировки отправляются на полигон в специальной защитной пленке. Из трудносортируемых отходов компания производит SRF-топливо, которое можно использовать на цементных и металлургических заводах.

Большая часть оборудования завода произведено в России, в том числе на «Механическом заводе "Спецтранс"». Извлечение вторичных материальных ресурсов здесь частично автоматизировано – в блоке сортировки трудятся отечественные роботы с искусственным интеллектом.

– Наш современный комплекс может стать типовым образцом для предприятий по всей стране, – отметил председатель совета директоров ком-

пании **Константин Язев**. – Глубина переработки отходов здесь достигает 75% – мы не только извлекаем из ТКО полезные фракции, но и производим альтернативное топливо SRF.

Автопарк компании оснащен не только обычными мусоровозами, но и мусоровозами с модернизированными топливными системами, в арсенале есть первый в России мусоровоз на электрической тяге.

И если сегодня деятельность компании охватывает часть городских районов и Гатчинский район Ленобласти, то новые мощности (в ближайшее время запланировано строительство еще нескольких линий, аналогичных уже запущенной) позволят ей претендовать на место единого регоператора в рамках реализации мусорной реформы в Санкт-Петербурге и Ленинградской области.

Бег с утяжелением

А как поживает завод МПБО-2, на который всего два года назад у городского правительства были большие планы? Помните, его собирались сделать основной площадкой переработки для нового регионального оператора, которым, кстати, хотели сделать (и почти сделали) то же самое предприятие ГУП «Завод МПБО-2»?

В проекте петербургской территориальной схемы по обращению с отходами были масштабные планы по модернизации обеих площадок ГУП в Янино-1 и на Волхонском шоссе, строительство двух сортировочных комплексов (по 900 тысяч тонн), двух линеек по утилизации отходов (по 360 тысяч тонн) и некомпостируемых фракций (по 500 тысяч тонн), реконструкция двух комплексов обезвреживания. Одним из вариантов использования части отходов после сортировки фигурировало сжигание на станциях ТГК-1.

Сегодня в перспективах предприятия быть приватизированным до июня 2023 года, если до тех пор МПБО-2 не обанкротят. Но гораздо раньше нужно разобраться с накопленными отходами, которые вместо сортировки складировались на площадке в Янино. С начала 2021 года по требованию Росприроднадзора завод отходов не принимает, но 42 тыс. тонн никуда не делись. Самарская компания «ТрансЭко», выигравшая конкурс по перевозке отходов, так и не нашла, в какую «точку Б» их доставить. Областные полигоны отказались принимать отходы неизвестного состояния и содержания. Переговоры велись даже с Новгородской областью (правительство региона, правда, опровергло слухи, на этом все и закончилось).

Смольный тем не менее не списывает со счетов МПБО-2 и надеется пристроить его активы в рамках деятельности АО «Невский экологический оператор».

Одним соглашением связаны

10 июня прошлого года президент России **Владимир Путин** дал поручение об образовании единого межрегионального оператора в сфере обращения с твердыми коммунальными отходами в Санкт-Петербурге и Ленинградской области. Эту идею ранее озвучивал глава Ленобласти **Александр Дрозденко**.

В октябре было подписано четырехстороннее Соглашение между Санкт-Петербургом и Ленинградской областью, «Интер РАО ЕЭС» и Банком ВТБ. В соответствии с ним 29 декабря 2020 года заключен четырехсторонний договор о создании АО «Невский экологический оператор». В функции оператора входит организация накопления, сбора, в том числе раздельного, транспортировки, обработки, утилизации, обезвреживания и захоронения твердых коммунальных отходов.

В марте текущего года в уставный капитал оператора внесены 25 миллионов рублей из бюджета Петербурга. Аналогичные взносы должны внести все партнеры проекта. При этом и Санкт-Петербург, и Ленинградская область получат по 25% + 1 акция – это блокирующий пакет.

Предполагается, что АО «Невский экологический оператор» станет региональным оператором для обоих регионов. Ориентировочный срок начала работы регионального оператора – ноябрь-декабрь текущего года.

Напомним, что по закону региональный оператор должен определяться конкурсом. Кстати, количество региональных операторов для региона не обязательно равняется единице. Но Петербург с областью делают пилотным проектом для дальнейшего масштабирования.

Отходы получат проездные

С 1 апреля 2021 года на территории Ленинградской области вводится система мониторинга перемещения отходов. Комитет Ленинградской области по обращению с отходами приступил к выдаче электронных разрешений – QR-кодов – на перемещение различных отходов по территории региона.

Разрешение необходимо всем перевозчикам, осуществляющим транспортировку строительных, твердых коммунальных отходов и иных видов отходов I-V классов опасности на территории Ленинградской области объемом более 5 куб. м. За исполнением законодательства о транспортировке отходов с использованием QR-кодов будет следить Комитет государственного экологического надзора и контроля Ленинградской области. На время переходного периода штрафные санкции применяться не будут.

– Важно, чтобы все участники процесса разобрались в порядке выдачи разрешений. Наша задача – не штрафовать перевозчиков, а наладить систему взаимодействия, чтобы впоследствии эффективно пресекать нарушения природоохранного законодательства, – прокомментировала председатель комитета **Маринэ Тоноян**.

Система выдачи разрешений на транспортировку отходов позволит создать централизованный контроль за их перемещением, при этом речь идет об отходах, образуемых не только жителями области, но и из других субъектов РФ, в том числе Санкт-Петербурга.

Для получения разрешений перевозчики должны зарегистрироваться на сайте Мониторинга перемещения отходов mon.waste.lenobl.ru, который входит в Экологическую информационную систему Ленинградской области. После чего на указанную при регистрации электронную почту сразу же будет направляться разрешение, содержащее индивидуальный идентификационный QR-код. Разрешение выдается на 1 месяц по одному маршруту, который определяется заявителем. В случае возникновения вопросов необходимо обращаться по телефонам и электронной почте, указанным на сайте waste.lenobl.ru.

– За последний месяц мы доработали систему в соответствии с пожеланиями и комментариями перевозчиков. Небольшие изменения могут быть внесены во время переходного периода, который по нашим оценкам продлится около двух месяцев, – добавил председатель Комитета по обращению с отходами **Алексей Пименов**.

Источник: lenobl.ru

Федеральная сеть

При участии «Невского экологического оператора» сейчас создается Единая концепция обращения с отходами на территории города и области. Она станет частью единой федеральной схемы, которая позволит в масштабах страны определить, где есть свободные мощности, а где их не хватает. Как сообщила Виктория Абрамченко, «Российский экологический оператор» уже завершает подготовку федеральной схемы на основе анализа и оптимизации региональных схем обращения с отходами.

– Наша задача – оптимальным образом выстроить весь процесс сбора, вывоза и утилизации мусора. Иными словами, в одном субъекте Российской Федерации мы не должны создавать избыток мощностей. Объекты нужно размещать, имея всю необходимую информацию на уровне федерального центра, – пояснила Виктория Абрамченко.

В этой связи заместитель председателя правительства отметила уникальный опыт Санкт-Петербурга и Ленинградской области в обращении с отходами, который может быть распространен и на другие субъекты Российской Федерации. «Мы с вами можем в рамках исполнения поручения президента через создание единого регионального оператора по обращению с ТКО на территории двух субъектов Российской Федерации получить уникальную модель, которую потом можем апробировать на территории других субъектов Российской Федерации», – отметила Абрамченко. Межрегиональный системный подход, по мнению вице-премьера, позволит создать эффективную систему для городских и областных отходов, оптимизировать затраты на создание инфраструктуры и перейти к современным технологиям их переработки, не допустить появления очередных несанкционированных свалок.

– Учитывая территориальное расположение Петербурга и Ленинградской области, когда город федерального значения фактически находится в кольце территорий соседнего субъекта, нужно принимать особенные решения, – подчеркнула Виктория Абрамченко.

Сроки названы

Генеральный директор ППК «Российский экологический оператор» **Денис Буцаев** выразил уверенность, что, только объединив и скоординировав действия по возведению общей для агломерации инфраструктуры и обращению с ТКО в Северной столице и Ленинградской области, можно достичь целевых показателей федерального проекта.

– Мы предлагаем разработать концепцию развития комплексной системы обращения с ТКО до 2030 года, скорректировать федеральную схему и территориальные схемы данных субъектов. И, кроме того, предлагаем завершить мероприятия по переходу Петербурга на институт региональных операторов до конца текущего года, – сообщил Денис Буцаев.

– Учитывая негативный опыт других регионов, мы понимаем, что в момент введения института регионального оператора наши жители должны увидеть качественные изменения в системе обращения с бытовыми отходами: современные и удобные контейнерные площадки, чистые и аккуратные баки для накопления отходов, – заявил в рамках совещания вице-губернатор Санкт-Петербурга **Валерий Пикалев**. – В обязательном порядке мы организуем сбор опасных отходов от населения. Уже сегодня созданы мощности для утилизации ртутьсодержащих ламп, батареек, аккумуляторов, термометров и прочих видов отходов I–II классов опасности.

Валерий Пикалев сообщил также, что в целях предотвращения риска некачественного вывоза ТКО после перехода на новые правила «Невский экологический оператор» уже сегодня организовал работу с действующими перевозчиками отходов и формирует карту актуальных маршрутов с указанием адресов, способа накопления и графика вывоза мусора. В числе первоочередных мероприятий – уточнение объемов образования отходов в Санкт-Петербурге и актуализация реестра мест их накопления. Разрабатывается необходимая региональная программа по строительству контейнерных площадок и созданию единого отраслевого стандарта мест накопления отходов, который будет обязательно учитывать исторические традиции и архитектурные особенности Санкт-Петербурга, а также предусматривать инфраструктуру для раздельного сбора отходов и места для накопления крупногабаритных и опасных отходов.

Новое понимание отходов

Как подчеркнула Виктория Абрамченко, создание устойчивой системы обращения с ТКО по праву считается самой чувствительной для всех без исключения регионов нашей

Композитная эколавочка для парков, дворов и дач. Создают такую уличную мебель производственные линии компании «Умная Sreda». «Умная Sreda» – это заводы, работающие по франшизе. В поселке имени Тельмана под Петербургом линия открылась прошлым летом, сейчас она занимает половину небольшого ангара, а работает на производстве всего четыре человека 5 дней в неделю 12-часовыми сменами. Однако производственная мощность линии позволяет работать круглосуточно, и в будущем, при увеличении спроса, владельцы планируют увеличить и количество смен. Завод выпускает около 100 единиц продукции в месяц. За смену производится 5 изделий, и двое суток требуется на то, чтобы вторсырье, попавшее на завод, превратилось в готовую скамейку или урну.

страны темой. Выполнение задач в сфере обращения с отходами напрямую влияет на качество жизни миллионов граждан. Важно не только наладить систему и разобраться, например, с несанкционированными свалками, а перейти на экономику замкнутого цикла, когда использованные товары и упаковка становятся не отходами, а сырьем для промышленности и максимально эффективно вовлекаются во вторичный оборот.

– Вторичные материальные ресурсы больше не будут считаться отходами. Мы можем использовать такие ресурсы в промышленном строительстве, в рамках обустройства населенных пунктов. Вы тоже знаете хорошо на территории своих субъектов такие примеры, когда утилизированные товары становятся способом модернизации общественных пространств, создания спортивных, детских площадок. Такие примеры мы поддержим, – отметила заместитель председателя правительства.

В ходе совещания Виктория Абрамченко также анонсировала изменения в законодательстве, касающиеся поддержки создания дополнительных мощностей по сортировке и утилизации коммунальных отходов. Несмотря на сложные экономические условия, продолжается формирование соответствующей инфраструктуры, по словам вице-премьера, введены в эксплуатацию новые мощности – 10 млн тонн по обработке, 3 млн тонн по утилизации отходов. Всего в 2020–2021 годах к вводу в эксплуатацию планируется 39 объектов.

Губернатор Ленинградской области Александр Дрозденко отметил, что область заинтересована в развитии технологий глубокой переработки мусора, строительстве на территории региона современных технопарков по глубокой переработке твердых бытовых отходов.

– В Петербурге и Ленинградской области утилизация мусора будет проводиться по самым высоким экологическим требованиям. Уже создан единый мусорный оператор, который будет действовать на территории агломерации. Сегодня мы определили три конкретные площадки, на которых будут размещаться объекты, связанные с обработкой, переработкой и утилизацией мусора. Они все находятся в Ленобласти, – сообщила вице-премьер правительства России Виктория Абрамченко.

Она добавила, что сейчас по участкам формируется необходимый пакет документов, площадки будут вводиться в эксплуатацию по мере готовности и прохождения государственной и экологической экспертизы. Денис Буцаев напомнил, что объекты, запланированные в федеральной схеме обращения с отходами, должны быть введены в эксплуатацию до 2025 года.

Фото: gov.spb.ru

Решением губернатора Санкт-Петербурга Александра Беглова 2021 год объявлен Региональным годом экологии.

– Наши усилия в этом году будут направлены на улучшение экологической обстановки. В приоритетах – проекты по охране окружающей среды и водных ресурсов. Именно в Год экологии начнет работу региональный оператор по обращению с твердыми коммунальными отходами, – отметил Беглов.

Объем работы эконадзора в Ленобласти вырос на треть

В течение марта в Ленинградской области ликвидировано 28 мест несанкционированного размещения отходов. Общий объем мусора составил 1,3 тысячи кубических метров, что почти на треть больше, чем в 2020 году.

Инспекторы Комитета государственного экологического надзора Ленинградской области провели 64 выездные проверки. Рейды осуществлялись как планово, так и по заявлению граждан. По фактам выявленных правонарушений возбуждено 94 административных дела, выдано 16 предостережений о недопустимости нарушения требований охраны окружающей среды. Общая сумма штрафов составила 2,4 млн рублей – на 1 млн рублей больше, чем в 2020 году.

Источник: lenobl.ru

Кузнецовская, 44: «Наверху жарко, внизу холодно, и иначе быть не может». А вот и может!

С этим петербургским домом у нас уже целый роман в письмах, и мы продолжаем на его примере разбирать типичные ЖКХ-ошибки. Сегодня одна из самых сложных тем – отопление.

Как вы помните из № 1 от 18 января и № 3 от 1 марта, этим домом управляет Жилкомсервис № 2 Московского района. Исходя из многолетнего опыта, редакция сделала ряд выводов о качестве управления, которые пытается оспорить жительница дома. **Надежда Эйбер**, отстаивая интересы жилкомсервиса, пишет нам письма, некоторые тезисы которых, мы считаем, интересно прокомментировать на страницах газеты. Опуская обвинения в том, что несколько собственников квартир в этом доме подкупили редакцию в личных корыстных целях (хотя и хочется провести аналогию, задав тот же вопрос Надежде Пальтиелевне), перейдем к темам, актуальным не только для этого адреса.

– *Как вам должно быть известно,* – пишет Надежда Эйбер, – *Россия одна из немногих, если не единственная страна, где существует централизованная система отопления. В старых домах горячая вода подается сверху, и, естественно, она остывает, доходя до первого этажа. Это закон физики, и ничего с этим не поделаешь, ведь недаром еще в СССР стоимость кооперативных квартир на первом этаже была на 10-20% ниже, чем на остальных. При этом на первом этаже температура не должна быть ниже 18 градусов, и если в кв. 204 она ниже, достаточно провести экспертизу (сейчас таких частных лицензированных фирм предостаточно) и не платить на законных основаниях. Есть и более простой способ решить эту проблему. Согласно закону Ньютона, теплоотдача, то есть то тепло, которое отдают батареи, прямо пропорционально площади теплоотдающей поверхности. Докупив 3-4 секции батарей, эту проблему можно было бы решить, но совет дома уже много лет слышит, как у Зинкевича холодно и его предложения сделать экспертизу за счет средств всех жителей дома (средств текущего ремонта). Что касается вентиля, который крутанули в подвале. Да, вентилем можно увеличить расход, но при этом также возрастают счета на отопление. Совет дома по просьбе жителей обращался в теплосеть, чтобы расход был уменьшен, так как жители остальных этажей просто задыхались от жары, а открывая форточки, простужались. Это так, небольшой бесплатный ликбез.*

Простите, Надежда Пальтиелевна, нам пришлось применить законы русского языка для вашего письма, надеемся, здесь вы в нашей компетенции не усомнитесь. Что же касается законов физики, то раз вы не доверяете нашему опыту (теплотехников в редакции действительно нет), мы попросили прокомментировать эту тему две независимые организации, специализирующиеся на эксплуатации и модернизации инженерных сетей.

Причины неравномерности отопления по этажам

Бытует мнение, что при однотрубной схеме отопления наверху должно быть жарко, а внизу холодно. Так оно и бывает. Но так быть не должно!

При проектировании однотрубной схемы системы отопления (отопительные приборы соединены последовательно) поверхности нагрева отопительных приборов рассчитываются с учетом снижения температуры по ходу движения теплоносителя, т. е. по ходу движения теплоносителя каждый последующий отопительный прибор имеет большую поверхность нагрева. Это обеспечивает одинаковую температуру воздуха в отапливаемых помещениях независимо от этажа при расчетной скорости движения теплоносителя по стояку.

Проблемой поэтажной (вертикальной) неравномерности прогрева воздуха в отапливаемых помещениях является снижение скорости движения теплоносителя по стоякам системы отопления, вызванное тремя основными причинами.

Первая причина. С годами гидравлическое сопротивление системы отопления возрастает и скорость движения теплоносителя снижается. Также снижается коэффициент смешения элеватора*. И то, и другое приводит к температурному «перекосу» режима работы системы отопления.

Вторая причина: регулирование задвижкой № 3. Задвижка № 3 является запорной арматурой и не предназначена для регулирования. При прикрытии данной задвижки нарушается гидравлический режим работы системы отопления, что выражается опять же в снижении скорости движения теплоносителя. В последнее время вместо задвижки часто используют регулирующую арматуру, но при этом суть проблемы не меняется.

Третья причина: рассверливание сопла элеватора. Сопло рассверливают для увеличения расхода теплоносителя от теплосети для компенсации «недотопов» в морозы. Рассверливание сопла также приводит к снижению коэффициента смешения элеватора*. Когда морозов нет, прикрывают третью задвижку, что опять же приводит к снижению скорости движения теплоносителя.

****Снижение коэффициента смешения элеватора*** приводит к повышению температуры за элеватором на входе в систему отопления, что еще больше усугубляет температурный «перекос» и приводит к перерасходу тепловой энергии из-за перегрева верхних этажей.

Устранение проблемы

Вариант № 1. Капитальный ремонт системы отопления без установки дроссельных устройств (балансировочные клапаны и термостатические регуляторы). Но это устранит только первую причину.

Вариант № 2. Модернизация элеваторного узла путем дооборудования его системой автоматического погодного регулирования, включающей в себя блок стабилизации гидравлического режима системы отопления. Данное мероприятие позволит устранить все три причины без проведения капитального ремонта.

P. S.: Есть, однако, еще две причины неравномерности прогрева воздуха в отапливаемых помещениях:

– установка жильцами непроектных отопительных приборов;

– горизонтальная неравномерность, вызванная длительным сроком эксплуатации системы отопления и неравномерным увеличением гидравлического сопротивления по стоякам – дальние стояки зарастают быстрее.

Комментарий подготовила компания «СЭТ». Более 16 лет ООО «СЭТ» разрабатывает, внедряет и обслуживает современные инженерные системы для промышленных и жилых объектов

Причины неравномерности отопления по этажам

Да, проблема «холодных батарей» нижних этажей в многоквартирных домах описана абсолютно верно. Это **результат недостаточной циркуляции теплоносителя в системе отопления, необходимой для ее нормальной работы**. Теплоноситель перемещается по трубам медленно и остывает уже на нижних этажах.

Почему так происходит? Ряд причин привело к этому.

Во-первых, собственники при замене радиаторов зачастую устанавливают радиаторы больше мощностью, чем проектные нормы, сантехники такие огромные радиаторы прозвали «баянами» из-за их огромных размеров и схожести с этим инструментом.

Во-вторых, собственники переносят радиаторы с одной стены на другую или перемещают их относительно места проектной установки.

В-третьих, физический износ трубопровода системы отопления приводит к сопротивлению прохода теплоносителя. Это основные три проблемы, которые способствуют ухудшению теплоснабжения первых этажей, но они локальны.

В современных домах таких проблем нет (проект изначально предусматривает установку циркуляционных насосов), но и для домов старой застройки уже найдены технические решения.

Эффективно решить проблему поможет циркуляционный насос. Упрощенно такой насос представляет собой мотор с ротором, который погружен в теплоноситель. Ротор вращается, заставляя воду перемещаться по системе с заданной скоростью, создавая необходимое давление. Насос может работать в различных режимах. Можно установить настройки, которые позволяют получить наибольшее количество тепла при минимальных расходах. Различают два вида работы циркуляционного насоса, установленных с ручным регулятором и автоматическим, работающим с автоматикой погодного регулирования. Позволю напомнить, что речь идет о домах с ИТП элеваторного типа. Так как подобные насосы вошли «в жизнь» уже более пяти лет назад, то примеров их использования в Санкт-Петербурге достаточно много. Могу привести примеры домов ТСЖ и ЖСК, где мы установили насосы одними из первых:

– ул. Планерная, д. 73, к. 6, МКД серии 137, 17 этажей – показательный дом из-за высокой этажности,

– ул. Камышовая, д. 32, 137-я серия, 12 этажей – в этом доме эффект можно увидеть и от ручного, и от погодного регулирования, т. к. в этом доме в разных ИТП установлены разные способы регулирования.

Подведем итоги – современные технологии позволяют технически решить данный вопрос. Установка циркуляционного насоса увеличивает эффективность работы отопительной системы, позволяет на 100% использовать систему отопления дома.

Чтобы установить насос, необходимо принять решение на собрании собственников и подобрать компанию, которая сможет профессионально установить насос. Монтаж прибора особых сложностей не составляет, но есть ряд нюансов, которые важно учесть. Например, важно правильно подобрать (учесть нагрузку) циркуляционного насоса, грамотно определиться с оптимальной схемой врезки оборудования в систему, соблюсти монтажные требования и др. Обращайтесь обязательно к профессионалам! Именно профессиональная установка насоса на отопление гарантирует высокую производительность, пониженную шумность работы насоса и позволяет снизить затраты на обслуживание и ремонт.

Ул. Планерная, д. 73, к. 6, 17 этажей – показательный дом из-за высокой этажности

Ул. Камышовая, д. 32, 137-я серия, 12 этажей, ИТП с погодным регулированием

Всем комфортного отопления и минимальных счетов за тепло!
Комментарий подготовил коммерческий директор ООО «ДомСервис» Андрей Вадимович Пономаренко

Итак, обобщим.

Неравномерность отопления по этажам – не проблема отдельных собственников квартир № 204, 205, 206, 148 и т. д., в которых холодно или чересчур жарко. Установка непроектных отопительных приборов только усугубит разбалансировку системы.

Стабилизировать отопление – задача, которую нужно решать комплексно. Обычно решение таких вопросов предлагается собственникам компаниями, обслуживающими инженерные сети. В случае, когда домом управляет жилкомсервис, как правило, он сам обслуживает сети, а значит, в штате должен быть специалист-теплотехник, который должен в этом разбираться, и подобные вопросы можно адресовать ему.

Только вот жители дома 44 по Кузнецовской улице никак не могут найти этого специалиста, а вопросов накопилось очень много. В том числе и об этом – на следующей странице.

Есть вопрос по отоплению?

Пишите на электронную почту редакции konserg-media@yandex.ru, на страницах газеты вам ответят наши эксперты!

Кузнецовская, 44. Тепло в большом доме: ловись, рыбка, в мутной воде

Отопление, как и другие коммунальные услуги, – это не только техническая сторона вопроса, которой мы посвятили стр. 8–9, немаловажную роль играет определение балансовой принадлежности, юридические зоны ответственности и экономика. Поэтому если имеет место некачественная услуга, как на Кузнецовской, 44, где в части квартир недотоп, а в части – перетоп, а также если платежи за тепло растут и растут, надо проанализировать все составляющие. Кто потребители? Кому платят за тепло? Как его считают? Как говорится, а кому это выгодно?

Прямые договоры: деньги и долги идут мимо жилкомсервиса

С 1 ноября 2019 года многоквартирный дом (далее – МКД) № 44 по Кузнецовской улице на основании собрания собственников помещений в МКД перешел на прямые договоры с поставщиком отопления и горячей воды – ПАО «ТГК-1».

При этом собственники, не принимавшие участия в общем собрании и не обратившие внимание на объявления в подъезде, могли этот переход и не заметить сразу, поскольку до 1 марта 2020 года жители получали единый платежный документ (сокращенно – ЕПД – розовая квитанция ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство»), в который были включены коммунальные услуги ПАО «ТГК-1» (отопление и горячее водоснабжение), и только с этой даты пошли отдельные квитанции ПАО «ТГК-1».

Напомним вкратце, в чем суть прямых договоров. При обычной, старой схеме управляющая организация (жилкомсервис) имеет договор с поставщиком ресурсов, выступает исполнителем коммунальных услуг для собственников квартир, производит начисления и собирает платежи, которыми затем рассчитывается с поставщиком за ресурсы. При этом есть риски с точки зрения каждого из участников цепочки (опять-таки вкратце):

– для поставщика: управляющая организация может собрать деньги, но не перечислить их поставщику или перечислить не сразу, или не в полном объеме,

– для управляющей организации: собранной суммы с собственников может не хватить для оплаты счетов поставщика, придется брать средства из других статей или от других домов,

– для собственников: если заплатили не все соседи, долг дома за тепло управляющая организация вынуждена будет компенсировать за счет сборов по другим статьям, то есть будет меньше работ по текущему ремонту и т. д.

Схема прямых договоров исключает посредника – управляющую организацию – из отношений поставщик – собственники. Все начисления, а также работа с задолженностью абонентов входит в обязанности исполнителя коммунальной услуги, которым в данном случае стало ПАО «ТГК-1».

Как нам сообщили в «ТГК-1», по состоянию на 31 марта 2021 года по 339 лицевым счетам, принадлежащим собственникам жилых помещений данного дома, задолженность составляет 1 570 542 руб. Это сумма, которую собственники не доплатили поставщику, при старой схеме расчетов этот долг стал бы долгом управляющей организации, который она бы попыталась компенсировать за счет других услуг, то есть за счет добросовестных плательщиков. Теперь этот долг – головная боль поставщика.

Аналогично (по схеме прямых договоров) ведутся расчеты с собственниками нежилых помещений. За теплопотребление детского садика и наркологического диспансера, занимающих часть здания, оплата в адрес поставщика поступает из бюджета Санкт-Петербурга, за потребление нежилых помещений, находящихся в частной собственности, платят их собственники.

Речь идет, конечно, о легальных собственниках и пользователях помещений. По информации совета дома, часть нежилых помещений, являющихся общедомовой собственностью, используются неизвестными лицами для сдачи в аренду. При этом никакого прямого договора с поставщиком быть не может, а значит, за потребление коммунальных услуг арендаторами платят собственники дома. Конечно, общую площадь можно сдавать и извлекать из этого дополнительные финансовые ресурсы для нужд дома, так делают многие, только всегда ли доход идет в пользу собственников этого имущества? Что-то подсказывает, что в данном случае выгоду имеет тот, в чьих руках ключи от подвала.

Что касается качества услуги, то этот вопрос по-прежнему входит в обязанности управляющей организации.

– В ПАО «ТГК-1» сообщения о недодопах и перетопах от собственников помещений не поступают, – поясняет поставщик. – Это зона ответственности организации, осуществляющей обслуживание дома, т. е. ЖКС № 2. ПАО «ТГК-1», выступая в роли исполнителя коммунальных услуг, несет ответственность за качество коммунального ресурса только до границы балансовой принадлежности, которая проходит по первым фланцам входных задвижек в индивидуальном тепловом пункте. ПАО «ТГК-1»

Ул. Кузнецовская, д. 44 под управлением ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района»

не занимается (и не имеет такого права) регулировкой параметров теплоносителя на теплопотребляющих установках (ИТП), так как они принадлежат жильцам дома.

Важно, кто считает

Интересно, что в части квартир, у детского сада № 57 и в наркологическом диспансере есть горячее водоснабжение (далее – ГВС), остальные потребители в этом доме для подогрева воды используют индивидуальные газовые колонки.

По информации «ТГК-1», в доме пять индивидуальных тепловых пунктов (далее – ИТП), на каждом установлен узел учета тепловой энергии, в каждом ИТП отбирается теплоноситель на нужды ГВС, количество которого учитывается приборами учета.

Начисления по ГВС в адрес жильцов производятся на основании индивидуальных приборов учета, а при их отсутствии – по нормативу на количество проживающих. У детского сада и наркологического диспансера индивидуальные приборы учета ГВС.

Как вы думаете, вправе ли собственники (совет дома) истребовать у управляющей организации или поставщика ресурсов информацию о том, в каких квартирах приняты к эксплуатации приборы учета, а в каких расчет ведется по нормативу? Вправе ли собственники (совет дома) получить копии паспортов узлов учета тепловой энергии, схему внутридомовой сети и тепловых узлов, а также другую техническую информацию? Цель инвентаризации – благая: наладить должный учет коммунальных ресурсов. Почему это нужно собственникам: потому что все «небалансы» от резиновых и «нулевых» квартир, эксплуатирующихся как хостелы, от незаконных обитателей подвалов при отсутствии счетчиков ложатся на плечи собственников в составе платы за общедомовое потребление. Увы, Жилкомсервис № 2 полагает, что предоставление запрашиваемой информации не входит в его обязанности.

Фото: Яндекс. Карты

Ул. Севастьянова, д. 14. ТСЖ «У фонтана»

С отоплением тоже непросто. В «ТГК-1» сообщили, что расчеты ведутся на основании общедомового прибора учета (ОДПУ). Прибор учета – общедомовая собственность, за эксплуатацию которого отвечает организация, осуществляющая обслуживание МКД, то есть ООО «ЖКС № 2 Московского района». После того как по каждому узлу учета (вспоминаем, что в нашем случае их пять) определен объем, потребленный на отопление, сумма этих объемов по всему МКД распределяется на все помещения в доме пропорционально площади.

И тут возникает несколько вопросов. Во-первых (этим вопросом задаются жители дома), почему в одних квитанциях указывается одна площадь, а в других – совершенно иная, с разницей на порядки?

Во-вторых (этим вопросом задается редакция, подкрепляя его мнением юристов), жилищным законодательством под ОДПУ понимается *один* прибор учета, считающий общее потребление по дому. Если в доме *одного* ОДПУ нет, то начисления производятся по нормативу. Это вопрос, безусловно, сложный и дискуссионный, его решение может растянуться на годы судебных заседаний, но жителям, на наш взгляд, целесообразно просчитать потребление по нормативу, сравнить цифры и с помощью юристов проверить правомерность начислений по ОДПУ.

Вопрос правомерности начислений и учета ресурсов и не возник бы, если бы размер платы за отопление не вызывал оторопи у жителей. В распоряжении редакции две квитанции за февраль 2021 года: одна от ЖКС № 2 для квартиры в доме 44 по Кузнецовской улице, другая от ТСЖ по адресу улица Севастьянова, дом 14. Это две «сталинки» в прямой видимости друг от друга. Мы сравнили размер платы за отопление в расчете на квадратный метр, получилось 51,06 руб. в доме ЖКС против 29,07 руб. в доме ТСЖ. Разница в 40%!

О чем все это обилие информации, зачем так много цифр и аббревиатур?

Учет и распределение теплопотребления всегда связан с большим риском возникновения непреднамеренных ошибок и в то же время дает огромное поле для злоупотреблений. И если собственникам ограничен доступ к технической документации, к информации о порядке начислений, это наводит на определенные размышления. И если кому-то непрозрачность выгодна, то явно не собственникам, которые платят все больше и больше, страдая при этом кто от холода, кто от духоты.

ВНИМАНИЕ, ТЕНДЕР!

Оказание услуг по санитарному содержанию МОП МКД и прилегающей территории (клининг) в жилом комплексе «Омега Хауз», расположенном по адресу: 197110, Санкт-Петербург, Песочная наб., д. 40, лит. А.

Сроки приема документов с 15 по 30 апреля, сроки проведения тендера с 11 по 21 мая.

Наш телефон: 8 (812) 335-10-00.

Сколько платить за лифт?

Часть 3: первый этаж как повод для споров

Наш лифтовой цикл продолжается, пожалуй, самой горячей темой: кто должен платить за лифт, а кто нет? Согласитесь, одно дело, если итоговую сумму затрат на содержание лифта раскидывают на всех собственников, другое – когда кто-то не вкладывается, а ездит. И совсем плохо, если кто-то вынужден раскошеливаться на то, чего даже нет...

Напоминаем, что разобраться в вопросах нам помогают эксперты с большим опытом управления домами: Вера Кутузова (20+ лет в правлении ЖСК) и Рамиль Зарбеев, председатель правления ТСЖ «Мытнинская улица, 4/48», региональный представитель по Санкт-Петербургу Общероссийской общественной организации «Российская жилищная федерация» (ее руководитель – Герман Ломтев).

Недавно петербуржцы окунулись в 2007 год, снова всем собственникам и нанимателям помещений в МКД с лифтом, где размер платы за содержание устанавливается в соответствии с Распоряжением Комитета по тарифам, установили (с 01.03.2021 г.) плату за содержание и ремонт лифта, вне зависимости от этажа проживания и от того, есть ли в конкретной парадной лифт.

Давайте посмотрим, как разворачивались дела почти 15 лет назад.

Жилищный комитет выпустил Письмо от 18.07.2007 г. № 1-2247/07, в котором проинформировал:

«*Изменение размера платы для населения с 01.08.2007 с сохранением существующей структуры платежей населения существенно затронуло такие виды услуг, как "вывоз мусора" и "техническое обслуживание и ремонт лифтов".*

В связи с тем, что в соответствии с Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного жилого дома, в том числе и лифта, возлагается на всех без исключения собственников жилых помещений в этом доме, независимо от того, на каком этаже находится занимаемое жилое помещение, плата за техническое обслуживание, ремонт лифтов взимается со всех жителей дома.

Обоснованием включения платы за техническое обслуживание и ремонт лифтов с жителей первых этажей является решение Верховного Суда Российской Федерации от 26.05.2005 № ГКПИ05-588».

Однако 28 августа 2007 года выходит Постановление правительства Санкт-Петербурга № 1054 и «плату для всех» отменяет:

«*...для нанимателей (неприватизированных помещений) при определении размера платы за лифты исключил площадь жилых помещений первых этажей из общей площади дома, оборудованной лифтами, определяя общую площадь в расчетной формуле расчета платы с 01.08.2007 г. (Постановление правительства Санкт-Петербурга от 03.07.2007 г. № 743) как:*

– общая площадь дома, оборудованная лифтами, без площади жилых помещений первых этажей, кв. м».

К слову, «Интерфакс» подал эту новость довольно пафосно: «Власти Петербурга наложили запрет на действие новой нормы Жилищного кодекса...». Губернатором города тогда была **Валентина Матвиенко**, она отметила, что в некоторых петербургских домах в отдельных подъездах лифты отсутствуют, однако по существующей методике плата за пользование лифтом жителям начисляется, и назвала это «ошибкой в методике расчета» и «социальной несправедливостью». В дальнейшем планировалось внести изменения в Жилищный кодекс, готовилось обращение в Госдуму.

Изменения так и не внесли, хотя другими поправками Жилищный кодекс просто переполнен.

Чтобы понять, кто должен платить за лифт, а кто – нет, нужно определиться, а что такое лифт? Его ведь можно рассматривать по-разному:

1. Как общее имущество, при этом не важно, имеете вы к нему доступ или нет, пользуетесь непосредственно или нет (чердаки и подвалы, где расположено инженерное оборудование, тоже доступны не для всех жильцов, а только для профессионалов и управляющих, например, для членов совета дома, ТСЖ и др.). Здесь учитывается, что лифт – это не только кабина, но и шахта, где он перемещается с одного уровня на другой, с разного рода ограждениями, выносные конструкции и другое лифтовое оборудование. Этой позиции придерживается ЖК РФ, в которой признаком, определяющим общее имущество, является обслуживание более одного помещения в данном доме (ст. 36 ЖКРФ).

2. Как средство передвижения, не важно, вертикального или горизонтального направления. В этом случае платить нужно не за поездку, а за гарантию осуществления этого перемещения, то есть за его надежную, бесперебойную и безопасную работу. Пожалуй, с тем, что лифт – это опасный объект, согласятся все. Получается, что платить за должное содержание и ремонт лифта в интересах собственников, так они обеспечивают безопасность – свою, членов семьи, своих посетителей.

3. Как элемент благоустройства. Комитет по тарифам Санкт-Петербурга при ежегодном установлении размера платы за содержание жилого помещения в сопроводительном Информационном письме указывает: «*размер платы за содержание жилого помещения должен соответствовать степени благоустройства многоквартирного дома*». А степень благоустройства дифференцируется комитетом в зависимости от наличия/отсутствия в многоквартирном доме, в частности, лифта.

Словом, лифт – неоднозначный объект в составе здания МКД, заботиться о котором нужно не только, чтобы он двигался, обеспечивая комфортность проживания, но и чтобы банально не падал.

Но чего же в лифте больше?

– «помещения», то есть общего имущества,

– транспортного средства,

– и общего имущества, и транспортного средства;

– элемента благоустройства и комфорта проживания.

Напишите нам, какой позиции вы придерживаетесь и почему?

А если платим по-разному?

Между тем ситуация 2007 года повторяется. Распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 22.03.2021 № 14-р «О приостановлении действия распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 17.02.2021 № 4-р» гласит:

«*1. Приостановить действие распоряжения Комитета по тарифам Санкт-Петербурга*

от 17.02.2021 № 4-р «О внесении изменений в распоряжение Комитета по тарифам Санкт-Петербурга от 16.12.2020 № 250-р» в отношении граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов, а также для граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом.

2.2. Приложения 1 и 2 к распоряжению дополнить сноской следующего содержания:

"...Для граждан, проживающих в жилых помещениях на первых этажах многоквартирных домов, а также для граждан, проживающих в жилых помещениях, имеющих выходы в подъезды, не оборудованные лифтом, устанавливается с 01.07.2022 при наличии в составе общего имущества в многоквартирном доме лифта"».

Попытаемся разобраться, если все-таки выделять в отдельную категорию собственников первых этажей и освобождать от финансирования обслуживания и текущего ремонта лифтового оборудования, насколько сейчас это законно?

Собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме (п. 1 ст. 39 ЖК РФ). Доля обязательных расходов на содержание общего имущества собственника помещения определяется долей в праве общей собственности на общее имущество (п. 2 ст. 36 ЖК РФ).

Собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором (ст. 210 ГК РФ). Это означает, что отступление от общего правила, в соответствии с которым собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, может быть предусмотрено законом или договором.

Владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников (ст. 247 ГК РФ). При этом составной частью владения и пользования общим имуществом является его содержание в надлежащем состоянии.

Общее собрание собственников помещений принимает решение об установлении размера платы за содержание и ремонт общего имущества и может, в порядке исключения, подойти к вопросу дифференцированно.

Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в многоквартирном доме обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, ***изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей*** (п. 1 ст. 46 ЖК РФ).

Постановление Пленума Высшего Арбитражного суда РФ от 23.07.2009 г. № 64 разъяснило положение пп. 5 п. 2 ст. 44 ЖК РФ: «*6. По решению собственников помещений, принимаемому в порядке, предусмотренном статьями 44-48 Жилищного кодекса Российской Федерации, может устанавливаться режим использования общего имущества здания, в частности отдельных общих помещений.*

В качестве особенностей режима могут быть установлены: порядок проведения ремонтных работ в помещениях общего пользования, участие собственников помещений в расходах на содержание общего имущества, использование средств, полученных от сдачи общего имущества здания в аренду».

Наконец, процитируем Постановление Конституционного суда РФ от 29.01.2018 № 5-П. «*Законодательно установленный критерий распределения бремени расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, а именно доля конкретного собственника в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме, сам по себе не исключает возможность учета при принятии указанного решения особенностей соответствующих помещений (в частности, их назначения), а также иных объективных обстоятельств, которые – при соблюдении баланса интересов различных категорий собственников помещений в многоквартирном доме – могут служить достаточным основанием для изменения долей их участия в обязательных расходах по содержанию общего имущества (соотношение общей площади жилых и нежилых помещений в конкретном доме, характер использования нежилых помещений и т. д.). Подобный подход позволяет обеспечить на основе автономии воли собственников помещений в многоквартирном доме принятие ими решения об установлении размера платы за содержание жилого помещения либо размера обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, с опорой на конкретные характеристики соответствующих помещений и условия их использования, притом что выбор дополнительных критериев для определения долей участия собственников того или иного вида помещений в обязательных расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме не должен осуществляться произвольно, а основанная на этих критериях дифференциация размеров соответствующих платежей не должна приводить к недопустимым различиям в правовом положении собственников помещений в многоквартирном доме, относящихся к одной и той же категории*».

Но жителей первых (иногда – вторых) этажей не так уж и много. Как вы думаете, будет ли их голос значим на общем собрании собственников, из которых никто, разумеется, не захочет платить больше?

Понятно, что решение должно быть принято на уровне государства или хотя бы города. И лучше бы не на короткое время...

А если лифта нет вообще?

Проблема так называемого «единого дома» по одному адресу – это комплекс:

– проблема технического учета зданий как объектов капитального строительства и присвоения им почтовых адресов (милицейских адресов, адресов прописки),

– проблема учета в реестре строений Санкт-Петербурга,

– проблема перехода информации о зданиях из технического учета с 01.01.2013 г. в Государственный кадастр, затем с 2017 г. в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН), ведением которого в настоящее время занимается Управление Росреестра по Санкт-Петербургу.

В начале 2020 года в СМИ рассказывали о петербургском пенсионере, который платит за воображаемый лифт: в трехэтажном здании, где он проживает, лифта нет, устройство находится в соседнем семиэтажном здании, за него и приходят счета. Корпуса строили в разное время, на карте они выглядят как единое строение. Разобраться можно было бы – при желании. Все-таки главное – не адрес, а имущество, которое принадлежит собственникам помещений.

В четвертой части нашего цикла мы затронем вопросы страхования лифтов (да, это тоже надо делать!) и другие немаловажные аспекты. Оставайтесь с нами, присылайте свои вопросы и мнения.

Подготовила
Анна Чуруксаева

«ЖКХ России» – связующее звено между 52 городами

С 23 по 25 марта 2021 года в петербургском конгрессно-выставочном центре «Экспофорум» состоялась XVII Международная выставка-конгресс «ЖКХ России», проходившая параллельно с XX Международным форумом «Экология большого города» и XXI Международным экологическим форумом «День Балтийского моря».

Одновременное проведение мероприятий играет особую синергетическую роль полного спектра разработок, нацеленных на снижение негативного влияния на экологию и создающих благоприятную среду для жизни в мегаполисе. «ЖКХ России» является единственным в своем роде мероприятием для специалистов жилищно-коммунальной отрасли из России и стран СНГ, основная концепция которого – коммуникационная платформа, нацеленная на налаживание вопросов ремонта и эксплуатации жилищного фонда, расселения аварийного жилья, благоустройства территорий и управления отходами. За три дня проведения событие объединило 3 страны и 52 города, свыше 70 компаний-участников и 1100 посетителей!

На торжественной церемонии открытия присутствовал **Денис Беляев**, председатель Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Санкт-Петербурга, зачитавший приветственное слово от **Александра Беглова**, губернатора Санкт-Петербурга. Беляев подчеркнул, что на запуске Охтинского коллектора глава города объявил нынешний год региональным Годом экологии. К гостям Экспофорума обратились и **Андрей Бондарчук**, председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга; **Сергей Купченко**, депутат Законодательного собрания Санкт-Петербурга шестого созыва, и **Сергей Воронков**, генеральный директор компании «ЭкспоФорум-Интернэшнл».

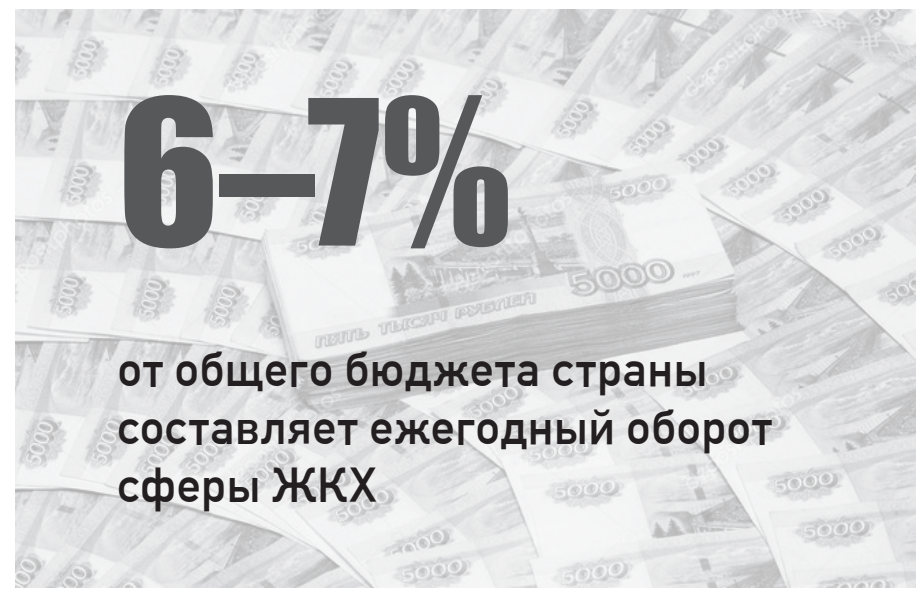
Сфера ЖКХ – это не только снабжение электроэнергией, газом, теплом, водой и работа канализации; это и вывоз, утилизация мусора, уборка мест общего пользования, дорог и придомовых территорий, содержание зданий и капитальный ремонт, перспективная область внедрения решений Интернета вещей.

Совместная экспозиционная часть Международной выставки-конгресса «ЖКХ России» и Международного форума «Экология большого города» закладывает основы взаимодействия проектов и их идей – новейшие продукты и услуги несут в себе миссию улучшения качества жизни в больших городах; использование энерго- и экосберегающих технологий – это уже обязательный пункт современной жизни.

Приняли участие в выставочной и деловой программе предприятия, подведомственные Комитету по энергетике и инженерному обеспечению. Ведущая теплоэнергетическая компания Северо-Запада ГУП «ТЭК СПб» продемонстрировала умные технологии, направленные на повышение безопасности горожан. Экспонатами стали образцы датчиков для предупреждения вскрытия тепловых камер и антивандальных люков, изготовленных из композитных материалов. «Амкодор СЗ», официальный дистрибьютор белорусского холдинга «АМКОДОР», познакомил посетителей с новым коммунальным погрузчиком; техника компании состоит более чем из 120 моделей и модификаций машин, выпускаемая продукция экспортируется в 30 стран мира. Компания «МКД-онлайн» из города Орел представила новые модули системы «МКД-онлайн. Биллинг» и «МКД-онлайн», «касса-платежи» и мобильное приложение «Личный кабинет жителя». В выставочной части традиционно были задействованы лидеры сферы производства оборудования и спецтехники для отрасли: Wihuri RUS – техника для сельского и лесного хозяйства; завод «ЧЕТРА» – промышленная, строительная, коммунальная техника и оригинальные запасные части; группа компаний «Подъемные машины» – ведущий российский поставщик современного гидравлического оборудования; компании ООО ПК «Лидер», ООО «ПО «ВУЛКАН», ООО «ПК Бродвей»; ООО «Инновационное навесное оборудование» – коммунальные и силовые машины; ООО «Технотрейд» – комплексная автоматизация промышленных предприятий; ООО «УРОЖАЙ» – разработка и реализация комплексного продукта построения технологии. В свою очередь, специальная экспозиция SmartCity – это инновационные подходы к цифровизации отрасли для создания более безопасных и комфортных условий для жизни.

В рамках деловой программы эксперты обсудили практические вопросы изменения в законодательстве, современные подходы к цифровизации и автоматизации процессов. Профессионалы посетили более 10 сессий по вопросам эксплуатации жилищного фонда, узнали о лучших кейсах осуществления капитального ремонта и использования новейших материалов и технологий, а также по общественному контролю в сфере ЖКХ.

23 марта на пленарном заседании «Пути развития современного ЖКХ» эксперты высказались о ключевых проблемах отрасли. «По информации, озвученной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской



Федерации, ежегодный оборот ЖКХ за последние годы составляет 6–7% от общего бюджета страны, — отметила модератор сессии **Алла Бредец**, руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль». — Если рассматривать в качестве потребителей жилищно-коммунальных услуг именно граждан, то можно выделить ряд особенностей в сфере потребления — недостаток, а то и отсутствие квалификации граждан в вопросах жилищно-коммунального хозяйства».

Поскольку деловая программа «ЖКХ России» несет в себе функции всесторонне независимой площадки перспективных заключений развития отрасли, прогресса и развития в установлении нормативно-правовой базы, автоматизации процессов управления городским хозяйством, поиска партнеров и обмена опытом, достижениями, формирования полезных деловых связей, знаковой тематикой этого года стало внедрение и развитие федеральной программы «Умный город».

Для гибридного круглого стола «Энергоэффективный капитальный ремонт» были приглашены представители региональных органов исполнительной власти субъектов РФ, муниципальных образований, ответственные за реализацию программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, специалисты региональных центров энергосбережения, региональных центров общественного контроля в сфере ЖКХ, а также собственники жилья в многоквартирных домах.

XVII Международная выставка и конгресс «ЖКХ России» состоялись при поддержке Государственной корпорации «Фонд содействия реформированию ЖКХ» и правительства Санкт-Петербурга.

Партнеры мероприятия: СПб ГБУ «Центр энергосбережения Санкт-Петербурга», «Газпромбанк» (Акционерное общество), Кластер предприятий высоких наукоемких технологий и инжиниринга СЗФО РФ «Креономика», СПб ГБУ «Ленсвет».

Официальный международный партнер: Wihuri RUS (ООО «Вихури Рус»).

Экология объединяет

С 23 по 25 марта в конгрессно-выставочном центре «Экспофорум» состоялся XX Международный форум «Экология большого города».

Девиз форума «Экология – взгляд в будущее!» как нельзя лучше передал атмосферу и настрой последующих месяцев 2021 года. 30 участников-экспонентов в течение трех дней презентовали посетителям свои лучшие инновационные разработки. На стенде Комитета по природопользованию можно было познакомиться с работой комитета и подведомственных организаций.

За три дня событие посетили 1580 человек. Широко были представлены регионы России (более сорока), форум привлек специалистов из Москвы и Московской области, Санкт-Петербурга и Ленинградской области, Республики Карелия, Псковской, Самарской, Тверской, Свердловской, Сахалинской, Челябинской, Томской областей, Ханты-Мансийского автономного округа и многих других. Выставку посетили и в формате онлайн к деловой программе присоединились коллеги из Финляндии, Словакии, Франции, Южной Кореи, Японии.

Ключевая идея «Экологии большого города» – диалог государственных структур, бизнес-сообщества, населения и экоактивистов. Мероприятие значимо не только для Санкт-Петербурга и Ленинградской области, но и для всей страны в целом.

Живой интерес у посетителей вызвала деловая программа, на повестке стояли вопросы, касающиеся экологии и движения к устойчивому развитию. На 28 мероприятиях деловой программы (круглые столы, секционные заседания, конференции, мастер-классы и семинары) специалисты обсудили раздельный сбор мусора и обращение с отходами, реформы природоохранного законодательства, загрязнение пластиком Мирового океана и развитие экотуризма.

Поприветствовал всех собравшихся на торжественном открытии форума **Денис Беляев**, председатель Комитета по природопользованию. Он отметил, что губернатор Санкт-Петербурга объявил 2021 год Региональным годом экологии в Петербурге, поэтому все ключевые решения будут направлены на улучшение экологической обстановки.

Одна из уникальностей форума нынешнего года – гибридный формат, что особенно актуально для зарубежных участников, у которых нет возможности лично присутствовать в «Экспофоруме».

Ключевыми событиями стали пленарное заседание «Экология – взгляд в будущее», японо-русская межрегиональная экологическая конференция «Чистое море», круглый стол «Устойчивое развитие городской среды», заседание международного координационного совета по зеленой модернизации и зеленому финансированию «Зеленая модернизация и финансирование», круглый стол «Зеленый бизнес», конференция «Результаты гильотины: обращение с отходами производства и потребления, в том числе с ТКО» и конференция «Реформа системы обязательных требований природоохранного законодательства». В рамках проекта традиционно прошла межрегиональная конференция «Лучшие практики в развитии познавательного туризма и волонтерства на особо охраняемых природных территориях федерального и регионального значения».

Органичным дополнением «Экологии большого города» стал XXI Международный экологический форум «День Балтийского моря», отражающий актуальные экологические тенденции региона и освещающий результаты международных проектов (NarvaWatMan, EnviTox, BSR Water, «Балтийский промышленный симбиоз»), реализуемые при поддержке программ приграничного сотрудничества и Программы ИНТЕРРЕГ Балтийского моря.

Спросите у юриста

ВОПРОС
В управляющую компанию с досудебной претензией обратилась собственница квартиры, в которой проживают ее престарелые родители, с требованием установить пандусы, кнопку открытия калитки. Она утверждает, что здание не отвечает требованиям о доступности зданий и сооружений для маломобильных граждан. Правомерны ли требования собственницы к управляющей компании?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Рижская Мария. Ответ прошел контроль качества.

Отметим, что в силу прямого указания закона обязанность по обеспечению инвалидам условий для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах возложена на органы государственной власти и органы местного самоуправления. В обязанности управляющей компании входит проверка состояния конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, и при необходимости выполнение работ по их восстановлению, а не самостоятельная установка указанных конструкций. Однако, полагаем, управляющая организация может исполнить такую обязанность по поручению собственников жилых помещений многоквартирного дома и за их счет (в случае принятия решения об установке оборудования на общем собрании собственников жилых помещений).

ВОПРОС
Жители двухквартирного дома (одна квартира находится в частной собственности, другая приватизирована) обратились в орган местного самоуправления с просьбой о проведении капитального ремонта дома. Имеет ли право орган местного самоуправления провести капитальный ремонт без софинансирования собственника одной из квартир?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Павлычев Дмитрий. Ответ прошел контроль качества.

Прежде всего отметим, что ст. 210 ГК РФ на собственника возложена обязанность по содержанию принадлежащего ему имущества.

В силу ст. 289 и 290 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, а именно на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В силу ст. 289 и 290 ГК РФ собственнику квартиры в многоквартирном доме наряду с принадлежащим ему помещением, занимаемым под квартиру, принадлежит также доля в праве собственности на общее имущество дома, а именно на общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

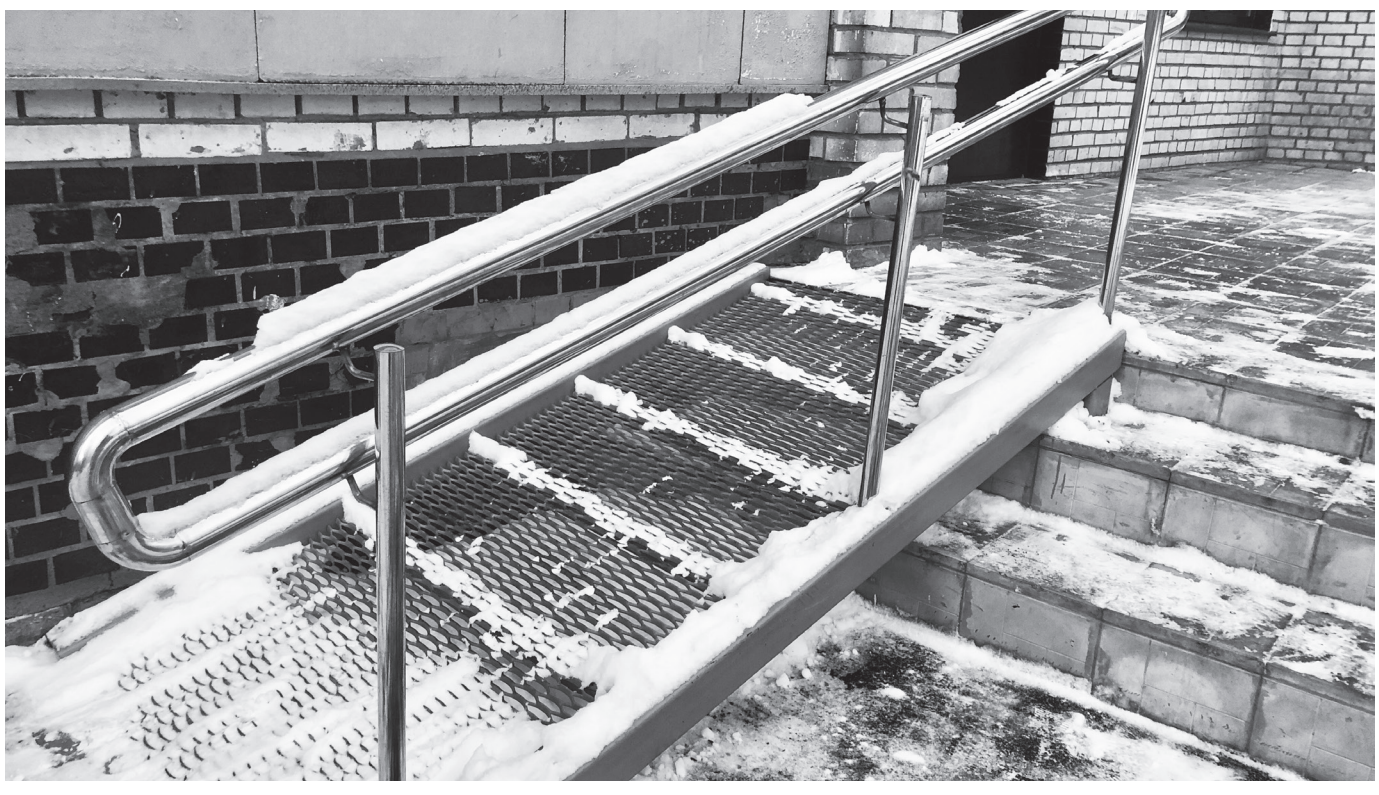
Частью 1 статьи 39 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества дома.

Положениями ст. 158 ЖК РФ также предусматривается, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы на содержание и ремонт жилого помещения.

В соответствии с ч. 3 ст. 158 ЖК РФ обязанность по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома распространяется на всех собственников помещений в этом доме с момента возникновения права собственности на помещения в этом доме. При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Таким образом, действующее жилищное законодательство возлагает бремя проведения капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома на собственников помещений данного дома.

Положения ст. 190.1 ЖК РФ предусматривают особенности организации капитального ремонта многоквартирных домов, в которых требовалось его проведение на дату приватизации первого жилого помещения. С момента первой приватизации в многоквартирном



доме и возникновении долевой собственности все собственники обязаны осуществлять капитальный ремонт общего имущества многоквартирного жилого дома.

Определением от 12 марта 2019 года № 577-О Конституционный Суд разъяснил смысл положений ст. 190.1 ЖК РФ. Согласно оспоренным положениям в случае, если до даты приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме такой многоквартирный дом был включен в перспективный и (или) годовой план капитального ремонта жилищного фонда в соответствии с нормами о порядке разработки планов капитального ремонта жилищного фонда, действовавшими на указанную дату, но капитальный ремонт на дату приватизации первого жилого помещения проведен не был, и при условии, что капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме после даты приватизации первого жилого помещения до даты включения такого многоквартирного дома в региональную программу капитального ремонта не проводился за счет средств федерального бюджета, средств бюджета субъекта Российской Федерации, местного бюджета, капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме в соответствии с требованиями данной статьи проводит орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на дату приватизации первого жилого помещения в многоквартирном доме выступать соответственно от имени Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципального образования в качестве собственника жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда, являвшиеся наймодателем (бывший наймодатель).

Потребность в проведении капитального ремонта отдельных элементов жилого дома в целях возложения обязанности по его проведению на бывшего наймодателя должна определяться на момент приватизации первых квартир в доме, поскольку в противном случае будет нарушено требование закона о том, что собственник помещения в МКД обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество.

Конституционный Суд отметил, что исполнение бывшим наймодателем публичной обязанности по проведению капитального ремонта многоквартирного дома, нуждавшегося в таком ремонте на дату приватизации первого расположенного в нем жилого помещения, отвечает интересам всех собственников помещений данного дома, что в полной мере согласуется с конституционным принципом равенства. При этом сама по себе публичная обязанность бывшего наймодателя по проведению капитального ремонта многоквартирного дома не может рассматриваться как вновь возникающая по отношению к каждому новому собственнику всякий раз при приватизации отдельного жилого помещения в многоквартирном доме, нуждающемся в таком ремонте на момент приватизации соответствующего жилого помещения.

Потребность в проведении капитального ремонта отдельных элементов жилого дома в целях возложения обязанности по его проведению на бывшего наймодателя должна определяться на момент приватизации первых квартир в доме, поскольку в противном случае будет нарушено требование закона о том, что собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество (Обзор законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2-й квартал 2007 г., утвержденный постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г.).

При переходе права собственности на помещение в многоквартирном доме к новому собственнику переходит обязательство предыдущего собственника по оплате расходов на капитальный ремонт многоквартирного дома, в том числе не исполненная предыдущим собственником обязанность по уплате взносов на капитальный ремонт.

Согласно разъяснениям Верховного Суда Российской Федерации, изложенным в ответе на вопрос 5 Обзора законодательства и судебной практики Верховного Суда РФ за 2-й квартал 2007 г., утвержденного постановлением Президиума Верховного Суда РФ от 1 августа 2007 г., указано, что исходя из системного толкования ст. 16 Закона о приватизации жилищного фонда, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ после исполнения бывшим наймодателем обязательства по капитальному ремонту жилых помещений, а также общего имущества в многоквартирном доме обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках жилых помещений, в том числе на гражданах, приватизировавших жилые помещения.

Таким образом, согласно вышеуказанным разъяснениям при проведении бывшим наймодателем капитального ремонта общего имущества

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 № 28

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 07.04.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

многоквартирного дома обязанность по производству последующих капитальных ремонтов лежит на собственниках помещений данного дома.

Соответственно, в рассматриваемой ситуации важным моментом будет являться подтверждение факта нуждаемости в капитальном ремонте спорного элемента по состоянию на дату первой приватизации жилых помещений в доме. В этой связи обратите внимание на судебную практику: определение СК по гражданским делам Третьего кассационного суда общей юрисдикции от 29 июля 2020 г. по делу № 8Г-8959/2020[88-9423/2020], постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа от 11 марта 2021 г. № Ф03-555/21 по делу № А59-7416/2019, определение СК по гражданским делам Восьмого кассационного суда общей юрисдикции от 24 декабря 2020 г. по делу № 8Г-18002/2020[88-16944/2020].

Таким образом, при проведении бывшим наймодателем (органом местного самоуправления) капитального ремонта общего имущества многоквартирного дома, вытекающего из обязанности до момента первой приватизации жилого помещения провести такой капитальный ремонт, возмещение затрат на проведение капитального ремонта с других собственников, по нашему мнению, будет неправомерным.

Отметим, что собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД по предложению лица, осуществляющего управление МКД или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, регионального оператора либо по собственной инициативе, при этом при поступлении предложения о проведении капитального ремонта собственники обязаны принять по нему решение в трехмесячный срок (ч. 4 ст. 189 ЖК РФ). В случае, если в указанный срок собственники МКД, формирующие фонд капитального ремонта на счете регионального оператора, не приняли решение о проведении капитального ремонта общего имущества в этом МКД, орган местного самоуправления в течение месяца со дня истечения указанного срока принимает решение о проведении такого капитального ремонта в соответствии с региональной программой капитального ремонта, уведомив собственников помещений в этом МКД о принятом решении (ч. 6 ст. 189 ЖК РФ).

Соответственно, местная администрация как собственник помещения в МКД должна инициировать решение вопроса о проведении капитального ремонта на общем собрании и определении источника его финансирования (дополнительных взносов собственников помещений). Лишь при наличии такого основания расходы на проведение ремонтных работ должны были компенсироваться собственниками иных помещений пропорционально их долям в общем имуществе МКД, поскольку в силу ч. 5 ст. 46 ЖК РФ решение общего собрания собственников помещений в МКД, принятое в установленном ЖК РФ порядке, по вопросам, отнесенным к компетенции такого собрания, является обязательным для всех собственников. В связи с этим смотрите, например, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 9 июня 2018 г. № 05АП-3186/18.

При отсутствии решения собрания о проведении ремонтных работ и определении источников их финансирования, на наш взгляд, нельзя говорить о том, что собственники иных помещений в МКД без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований сберегли имущество за счет муниципалитета, который произвел или произведет расходы на ремонт, что могло бы быть основанием для взыскания в пользу последнего неосновательного обогащения (п. 1 ст. 1102 ГК РФ).

Не могут быть взысканы эти суммы и в качестве убытков (ст. 15 ГК РФ), поскольку собственниками иных помещений в МКД не нарушены какие-либо права муниципалитета. Суды подтверждают невозможность распределения расходов между сособственниками, если ими не принималось решение о проведении соответствующих работ: постановление Арбитражного суда Восточно-Сибирского округа от 27 октября 2015 г. № Ф02-5126/15 по делу № А33-25295/2014, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 10 марта 2017 г. № Ф09-12180/16 по делу № А71-12760/2015.

Данные расходы, по нашему мнению, невозможно взыскать и на основании норм гл. 50 ГК РФ о действиях в чужом интересе без поручения, поскольку местная администрация как орган собственника определенных помещений в МКД в данном случае действовала в своих интересах. К сожалению, судебная практика в подтверждение или опровержение этой позиции нами не обнаружена.

Нам также не удалось обнаружить судебной практики, в которой бы обсуждалась возможность предъявления требований о взыскании части расходов к региональному оператору. Однако считаем необходимым отметить, что из норм гл. 18 ЖК РФ следует, что обязанность последнего по выплате каких-либо средств из фонда капитального ремонта возникает на основании решения общего собрания собственников МКД о проведении капитального ремонта. В связи с этим мы полагаем, что при отсутствии такого решения предъявить какие-либо требования к региональному оператору невозможно.

Отметим, что приведенная выше точка зрения является нашим экспертным мнением и может не совпадать с мнением других специалистов.

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

При отсутствии решения собрания о проведении ремонтных работ и определении источников их финансирования нельзя говорить о том, что собственники иных помещений в МКД без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований сберегли имущество за счет муниципалитета, который произвел или произведет расходы на ремонт, что могло бы быть основанием для взыскания в пользу последнего неосновательного обогащения (п. 1 ст. 1102 ГК РФ).

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

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 апреля
по декабрь
4 200 руб.

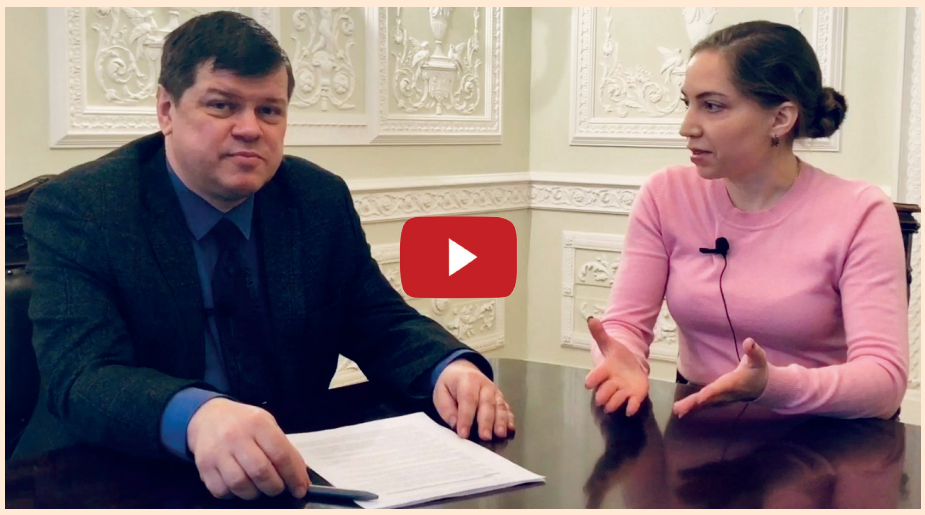
ЗВОНИТЕ
907-18-60

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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

Видеозапись семинара «Проблемы учета потребления коммунальных услуг в МКД», прошедшего 23 марта в рамках выставки «ЖКХ России». Логика приборного учета в МКД. Актуальные вопросы установки и обслуживания УУТЭ, ИПУ. Метрологические вопросы на узлах учета в МКД. Проблемы определения нормативов потребления КУ. Особенности внедрения умного учета энергоресурсов в сфере ЖКХ и интеграции в цифровые системы РФ.



О значении для бухгалтерий ТСЖ и ЖСК договоров между расчетными центрами и сборщиками платежей за жилищно-коммунальные услуги об информационном обмене в эфире #КлубЖКХ рассуждает Денис Аржанников, заместитель генерального директора расчетного центра «Эллис».

Гульнара Борисова, президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений, в эфире #КлубЖКХ рассказывает о наездах районной прокуратуры и Роспотребнадзора на ТСЖ из-за отсутствия согласованной Роспотребнадзором производственной программы контроля качества воды.

Какой должна быть справедливая банковская комиссия при оплате жилищно-коммунальных услуг, а также почему она скоро станет нулевой, узнаете в новом выпуске нашей программы #КлубЖКХ.