

#### Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

www.sro-auk.ru sro-org@yandex.ru



#### ВНИМАНИЕ!

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

#### НА КОНФЕРЕНЦИИ БУДУТ ПОДНЯТЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:

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

Записаться на конференцию вы можете по тел. (812)640-31-68 e-mail: galkina@konserg.ru

СТОИМОСТЬ УЧАСТИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ 2400 РУБЛЕЙ

### самом важном





#### ГРУППА КОМПАНИЙ «СТАКС»

#### ГРУППА КОМПАНИЙ СТАКС - ЭТО:

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



### ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

- Правовая помощь
- в жилишно-коммунальной сфере
- Представительство в судах общей юрисдикции и арбитраж
- Отношения с поставшиками коммунальных услуг
- Надзорные органы,
- в т. ч. отмена адм. наказаний / штрафных санкций
- Организация, проведение, обжалование ОСС МКД
- Правовой аудит деятельности организации

191124, СПб, пр. Суворовский, д. 65. Тел. 8 (812) 400-42-24 Факс: 8 (812) 676-70-18 E-mail: pc.timpur@gmail.com Сайт: тимпур.рф

#### ВНИМАНИЕ!

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

- НА КОНФЕРЕНЦИИ БУДУТ ПОДНЯТЫ СЛЕДУЮЩИЕ ВОПРОСЫ:
- Изменение жилищных тарифов с 1 июля 2016 года
- ГИС ЖКХ. Все о новой информационной системе и раскрытии информации
- Обжалование действий, надзорных, исполнительных и иных органов, принятых в отношении ТСЖ, ЖСК, ЖК
- Урегулирование споров с поставщиками коммунальных услуг
- Актуализация программы капитального ремонта • Надзорные органы и взаимодействие с ними
- и утилизации мусора

• Изменения с 1 января 2017 года всей системы сбора

- Создание так называемой «эталонной» базы, работа по сверке площадей и технических параметров домов и формированию
- Поставщики ресурсов: проблемы, прямые расчеты, договорные
- Новые правила по проведению общих собраний
- Проблемы общедомового имущества

СТОИМОСТЬ УЧАСТИЯ ДЛЯ ПОДПИСЧИКОВ СОСТАВЛЯЕТ 2400 РУБЛЕЙ

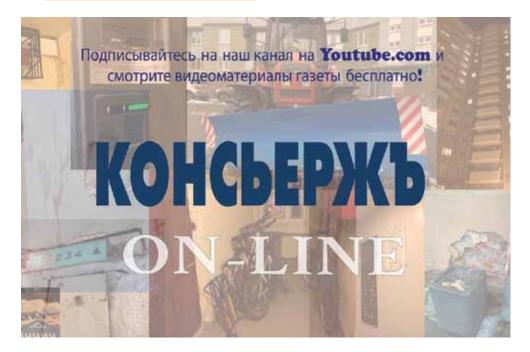
ЗАПИСАТЬСЯ НА КОНФЕРЕНЦИИ МОЖНО ПО ТЕЛ. (812)640-31-68 E-MAIL: GALKINA@KONSERG.RU

ПРИ ЕДИНОВРЕМЕННОЙ ОПЛАТЕ УЧАСТИЯ В ДВУХ КОНФЕРЕНЦИЯХ СТОИМОСТЬ СОСТАВИТ 3900 РУБЛЕЙ.



БЫСТРО, КАЧЕСТВЕННО. УДОБНО ДЛЯ ЗАКАЗЧИКА вывезем бытовой. **КРУПНОГАБАРИТНЫЙ** и другой мусор

ТЕЛ. (812) 311-16-50 ФАКС (812) 311-16-51 WWW.STAKS-SPB.RU E-MAIL: STAKS@LEK.RU





### Уважаемые читатели!

Газета «Консьержъ» начинает выпуск журнала

### «Юридическая помощь ЖКХ»

#### В новом издании:

- ответы на актуальные вопросы, которые чаще всего задают председатели ТСЖ и другие заинтересованные лица юристам, представителям ресурсоснабжающих организаций и пожарной инспекции;
- судебная практика.

СТОИМОСТЬ ПОДПИСКИ – 3200 РУБЛЕЙ

Оставить заявку на подписку можно по телефону редакции (812)640-31-68

# полпши сосела

ТСЖ, ЖСК, фирму или знакомого И ЛИЧНО ПОЛУЧИ В ПОДАРОК ОРИГИНАЛЬНЫЕ ЧАСЫ



№ 7 (640) «Консьержъ» 22 февраля 2016 года

Стоимость годовой подписки на 12 месяцев — 5 200 руб.



Подробности акции можно узнать по телефону

640-31-68

или по эл. почте: konserg@konserg.ru



#### Застройщик должен повиноваться

Строительство многофункционального комплекса с подземной автостоянкой в Петроградском районе Петербурга привело к значительному ухудшению состояния окружающей жилой застройки. Какие меры приняты?

Возведение комплекса началось в конце 2014 года, когда риск для окружающей жилой проекты усиления фундаментов, а также укрепления торБольшая Зеленина, 26.

С начала декабря 2015 года осадки грунтов под окружаюнейшим строительством, а также тем ущербом, который уже был нанесен застройщиком их

18 февраля с жителями аварийного дома ситуацию обсудил председатель Заксобрания Вячеслав Макаров, на встрече также присутствовали глава района Юрий Гладунов, представители Службы госстройнадзора и компании-застройщика – «Строительный трест». Вячесстройщик должен нести ответственность за данную ситуацию и соблюдать интересы постра-

- Первоочередная задача застройщика – сделать так, чтобы со стороны жителей не было претензий. Я потребовал от представителей компании, ведущей строительство по соседству с жилым домом, отработать каждое пообходимые ремонтные работы в квартирах. Мы продолжим отслеживать сложившуюся ситуацию, бым контролем, - сказал Вячес-



### ВНИМАНИЕ!

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

> ЗАЯВКИ НА ТЕНДЕР ПУБЛИКУЮТСЯ БЕСПЛАТНО!

ТЕЛ./ФАКС: 640-31-68 E-MAIL: KONSERG@KONSERG.RU

#### Уважаемые читатели!

У многих из вас колоссальный практический опыт работы в домах, и кто как не вы может подсказать разработчикам и производителям различного оборудования удобные технологии.

Обращайтесь к нам со своими идеями – мы свяжем вас с разработчиками, они дадут жизнь вашим проектам!

> Звоните и пишите в редакцию:  $\tau$ ./ $\phi$ . (812)640- $\bar{3}$ 1-68, t-goculenko@mail.ru

#### ТЕНДЕР

- ◆ Замена стояков холодного водоснабжения в 126 квартирах.
- ТСЖ требуются услуги по восстановлению связи и обслуживанию 6 лифтов в 3-х парадных.
- В ТСЖ открыт тендер на изготовление проектной документации

Тел./факс: 640-31-68

#### ищу работу

- Возьму ваш дом на обслуживание бухгалтером в Красногвардейском, Невском районах. Высшее экономическое образование. Опыт работы в ЖСК 9 лет. 1 С, Банк Клиент, Бизнес Он Лайн, приемы жильцов, составление сметы, отчетность. Наталья Александровна, 8-921-437-01-67.
- Ищу работу управляющего в ТСЖ, ЖСК. Образование высшее. Опыт работы в ЖКХ – 10 лет. Проживаю в Приморском районе. Наталья Георгиевна, 8-921-300-75-43.
- 🕨 Ищу работу и заказы на услуги маляра-штукатура. Профессионально выполняю косметический ремонт помещений любой сложности. Высокое качество. Недорого. Стаж работы 15 лет. Диплом маляра. Татьяна, 8-911-943-17-04.

### **УВАЖАЕМЫЕ** ПРАКТИКИ ЖКХ!

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

запишет ваш рассказ.)

Каких историй мы ждем? Прежде всего, не мрачных. Об этом мы пишем весь год – так складываются дела, но в праздники так хочется немного улыбок и тепла. Может быть, вы приютили кошку, и она избирательно шипит – только на должников? Или вы с коллегами сбросились на груз гуманитарной помощи? Разбили клумбу с интересными цветами (и готовы поделиться фотографиями), разрисовали стенку в парадной? Пишите и звоните!

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

Наконец, и правда, нам хочется послушать байки. Как шуткой погасили ссору с вредным жильцом, как вытаскивали незваных гостей из подвала, как... Да вам-то лучше знать, что и как было! Ждем от вас сообщений! А поскольку мы не просто собираем душевный материал, но и назвали все это конкурсом, то рассказываем, какой для вас приготовлен приз! Это настенные часы от издательского дома «Консьержъ» – «Время для

Участвуйте и выигрывайте! Будьте с нами!





# ПОРЯDOK B DOME

Светлана Хаматова

### Хроники тепла

чало февраля выдались теплыми, поэтому когда собственники получили квитанции за первый месяц года, то некоторые были неприятно поражены выросшими суммами за отопление. (Не то, что бы платежки хоть когдато приятно радовали, но тем не менее).

По данным Комиссии по недвижимости Общества потребителей Санкт-Петербурга и Ленобласти, кто-то заплатил на 400 рублей больше, а кто-то — и на 4 тысячи рублей. Екатерина Метелева, руководитель юридической службы Комиссии, советует запросить в своей УК отчет по теплопотреблению дома за 2 месяца и, если роста теплопотребления не было, обращаться в Роспотребнадзор с просьбой провести проверку правильности начисления коммунальных платежей. Также она подчеркивает: «Только не стоит заниматься вычислениями по формулам, сравнивая эти данные с цифрам в квитанциях, потому что периоды выставления счетов дому генерирующей компанией и начисления коммунальных платежей жильцам управляющей компанией, как правило, не совпадают».

Все это была прелюдия.

Управляющие компании тоже почувствовали «потепление». Пусть и не все: петербургским жилкомсервисам пообещали бюджетное субсидирование, чтобы они могли покрыть свои долги перед РСО. Точнее, такая возможность обсуждалась на уровне губернатора Санкт-Петербурга Георгия Полтавченко и председателя правления холдинга «Газпром» Алексея Миллера. Со- икались. Тем более, после сканда- лялись и раньше, но особого эф- на прямые договоры между собгласно этой концепции газпро- лов 2010 года, связанных с «13-й фекта не принесли. мовские компании могли бы по- квитанцией». «ТГК-1» и «Петербургтеплоэнер- ны для образования задолженного». ГУП «ТЭК» жилкомсервисы сти. Пользователи сети и ЖКХ- так: «Жилкомсервисы позициодолжны еще 4 миллиарда.

управляющие компании не смог- мер, то, что квартплата начисляли бы вернуть – сами по себе – никогда и ни за что. И не из-за лет... уже умершим гражданам. какого-то срока давности, а потому, например, что УК и РСО применяли разные методики подсчета израсходованного ресурса. Математические ошибки и политические игры обошлись в сумму го комитета Валерий Шиян. Если становиться вечными должникасвыше двух миллиардов рублей. Политические — потому что для мание на то, что будут потрачены так наши реформаторы выстро-







Екатерина Метелева

Виктор Цветков

Управлением Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу осуществляется мониторинг за качеством горячей воды на выходе с котельных и разводящей сети на санитарно-химические и микробиологические показатели.

Евгений Пургин



2014 год

активисты приводят и другие по-Речь идет о деньгах, которые воды появиться долгам. Напри- участники рынка, но на практике

Законодательного собрания Петербурга, решительно воспротираскритиковал глава Жилищно-

нируют себя как как равноценные находятся в привилегированном

2015 год

ственниками и РСО». «Гуляющие» площадки, неу- Совета СРО «Ассоциация управ- тора Цветкова, президента Ассо- ные котельные у тех, кто вложил жетных рублей. Именно столь- чтенные коммерческие помеще- ляющих и эксплуатационных ор- циации ТСЖ Санкт-Петербурга свои деньги, построил или реко задолжали ЖКСы компаниям ния – тоже вполне себе причи- ганизаций в жилищной сфере, «Возрождение»: «Если рассмопрокомментировал ситуацию треть данный вопрос в отношении ТСЖ и ЖСК Санкт-Петербурга, то по примерным расчетам аналогичный долг составляет около 1 миллиарда рулась, в течение целых десятков положении. Почему бюджетное блей. Данная сумма также должсубсидирование планируют выде- на быть им выплачена. Если это- ления и реальными затратами на Борис Вишневский, депутат лить только им? По какой такой го не произойдет, и ТСЖ с ЖСК причине они на особом счету? останутся в стороне, то властями Кроме того, разве их трудности будут нарушены базовые конвился этой затее, которую также уникальны? Все управляющие ституционные и международные организации становятся и будут принципы права, а именно другие управляющие организации, ТСЖ Вишневский акцентировал вни- ми монополистов из-за того, что и ЖСК подвергнутся дискриминации по отношению к жилкомвыправления ситуации была до- деньги налогоплательщиков (а те, или систему норм, регламенти- сервисам. Сейчас, поскольку позволена корректировка, но она бы вообще-то, ЖКУ и так оплачива- рующих деятельность по управ- шел разговор о выплатах, нужно предстоит пережить сезон и подточно возмутила население, так ит, что за двойной сбор?), то Ши- лению МКД. А изменить надо не объединить долги ТСЖ и ЖСК бить итоги поставки такого дорочто в ЖКС-ах про нее даже не за- ян напомнил, что субсидии выде- так много: просто нужно перейти перед ГУП «ТЭК СПб» и «ТГК- гого (дешевого) тепла.

дет. И опять-то таки, неизвестно,

1» и предложить власти их также

Не успели все эти треволнения

схлынуть, как вице-губернатор Игорь Албин сообщил журналистам, что субсидирования не бувообще не будет или на определенный срок накладывается мораторий: губернатор Георгий Полтавченко же поручил до 1 апреля изучить вопрос, откуда взять деньги на погашение долгов.

Монополисты, мягко говоря, расстроились. Пресс-служба ООО «Газпром энергохолдинг» распространила пресс-релиз с информацией о том, что договор с городскими властями был заключен, и в нем зафиксированы обязательства Санкт-Петербурга по принятию мер, направленных на погашение задолженности. И заявления об отказе противоречат этому документу и только провоцируют неплатежи среди жителей.

И это еще не последняя часть Марлезонского балета.

В Петербурге был разработан любопытный законопроект «О льготных тарифах на тепловую энергию (мощность)». Цель благая: сдерживание роста тарифов. Льготы предусмотрены для УО, собственников, которые сами управляют своим домом и заключили прямые договоры с РСО, и так далее. Выпадающие доходы теплоснабжающих организаций предлагается компенсировать за счет бюджетного субсидирования.

Вроде бы все прекрасно, даешь льготные тарифы! Но не все так

Комментирует Евгений Пургин, председатель Совета СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере: «Это не прорыв, это беда. Теперь монопольные госпредприятия будут экономическим способом отнимать частчал поставлять тепло в дома вместо развалившихся госпредприятий. Котельным и сейчас положены субсидии, но частникам их получить невозможно. Теперь разница между тарифами для насепроизводство одной гигакалории будет еще больше. И частники, оказавшись без финансовой поддержки, будут за бесценок отдавать свой бизнес созданному чиновниками монополисту».

Такие вот «Хроники тепла». И ведь на этом «отопительные» скандалы не закончатся: еще

### Народные избранники о самом важном

**час. Он очень ярко показал,** кой кровли — 10 лет. Но про печто именно наши парламен- рекрытий ремонт вы просто забытарии знают и думают о ли. Вопрос: зачем вы обманывасфере ЖКХ.

Вот Михаил Дегтярев из фракция ЛДПР отмечает: «Государство должно вернуться навсегда в эту сферу [ЖКХ], потому что мы в регионах фиксируем и выводы активов управляюшими компаниями, и банкротства, и неплатежи, народ недоволен. Но если государство не хочет окончательно уже, как собственник и оператор вернуться в сферу ЖКХ, то туда, конечно, нужно пускать добросовестных предпринимателей». Наверное, вопроса «Хочет ли государство?» уже не стоит. Все очевидно. Важнее другой вопрос: «Может ли оно,

в состоянии ли?» **Александр Бурков** из фракции «Справедливая Россия» показывает владение фактическим материалом и задает министру Меню жесткие вопросы: «Уважаемый Михаил Александрович, ваша программа кап-ремонта пред-

и так жили без капремонта, и через 15 лет у них снова будут дырявые крыши. Миллион граждан вам об этом сказал. «Справедливая Россия» в прошлом году передала эти подписи. Вот ваш ответ миллиону граждан «Все хорошо, платите дальше». У меня в связи с этим вопрос: Вы готовы лично на себя взять ответственность за программу капремонтов в нашей стране?» Министр готов, но только разделив ответственность с руководителями регионов, поскольку от них зависит реализация про-

Николай Коломейцев из фракции КПРФ интересуется тем же, чем и мы: «Вот сегодня монополизация рынка регионов происходит московскими и питерскими гиперструктурами — управляющими, которые в принципе учинили произвол из-за отсутствия законодательного регулирования в ограничении цены на поставку электроэнерусматривает ремонт каждого до- гии, и это создает революционма один раз в 30 лет. При этом ную ситуацию. Почему?» Правда, срок эксплуатации конструк- отвечают ему на вторую часть вотивных элементов дома гораз- проса о том, что существует ад-

В Думе состоялся очеред- до ниже, к примеру: отопления министративное давление и собной правительственный и стальных труб — 12 лет, мяг- ственникам не так легко поменять управляющую организацию. Ответ получается пространный возможность-то решить проблеете людей? Смотрите, они 40 лет му есть, вот только судьи попадаются коррумпированные... Необходимо наводить порядок и в судебной, и в правоохранительной А его коллега по фракции Ва-

> лерий Рашкин озвучивает все то, о чем говорят практики не первый год, процитируем: «Объем ветхого и аварийно-жилищного фонда в России увеличился с 1990 по 2014 год почти в увеличить финансирование оттри раза, количество аварий на расли, капремонт оплачивать по объектах ЖКХ за последние 10 лет увеличилось в 5 раз. Государ- 15%, а в целях «декриминализаство фактически признало свое ции сферы ЖКХ» – возвратить ного ремонта многоквартирных щих и ресурсоснабжающей ордомов. Мы видим устойчивую ганизации в ведение органов гонансирования в сфере ЖКХ. Так, в 2016 году 50 миллиардов рублей, почти в 2 раза меньше, чем в 2015м, и далее по годам на уменьше- Думы по жилищной политике ние. Граждане просто не смогут и жилищно-коммунальному хопрофинансировать столь значи- зяйству, фракция «Справедливая тельные расходы. При этом их уровень жизни ещё более ухуд- лась по существу, иное было бы шится. Напомню, что по дан- странно. Она упомянула нескольным Росстата, за 2015 год уже 20,3 ко проблем, в частности, опасемиллиона человек имеют доходы ине граждан, что их взносы на дит решение в усилении госкон-



Министр строительства и ЖКХ России Михаил Мене на правительственном часе в Государственной Думе

Предложения у него также есть: «Мы обращались в Центробанк. схеме софинансирования 85% + банкротство в вопросе капиталь- ключевые функции управляютенденцию по сокращению фи- сударственной власти и органов местного самоуправления.

Галина Хованская, председатель Комитета Государственной Россия», естественно, высказа-

Мы получили ответ, что гарантией может служить банк, в котором в уставном капитале более 20 миллиардов рублей. Так я вам называю три банка, которые лишились лицензий, имея вот эти самые более 20 миллиардов, -«Мастер-Банк», «Инвестбанк», «Банк проектного финансирования». Вы об этом тоже слышали. Значит, это не гарантия», — зая-

Отметим, что по поводу прямых договоров Хованская высказалась так: «Ну, давайте, наконец, дадим гражданам возможность выбора!».

Резюмируем: в общем и целом политики понимают проблемы сферы ЖКХ, но большинство ви-



### АССОЦИАЦИЯ УПРАВЛЯЮЩИХ и эксплуатационных организаций В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

приглашает войти в состав объединения управляющих и обслуживающих организаций

Статус добровольной саморе- от требований и давления чинов- — Организовать деятельность — Консультировать по всем юригулируемой организации в соответствии с действующим за-

и контролирующих органов, муниципальной власти;

дебных органах, в органах ис- Защищать интересы своих полнительной и законодатель- — Обеспечить членов ассоциачленов от проверок надзорных ной власти, а также в органах

СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» зарегистрирована 23.03.2010 № 0046 Минрегионразвития и является межрегиональной структурой. Включает в себя более 50 организаций из разных регионов РФ. Штаб-квартира в Санкт-Петербурге.

СРО оказывает помощь своим членам по всем волнующим их вопросам, представляет их интересы и обеспечивает защиту компаний в регионах. Членами СРО могут стать любые организации, работающие на

ников, от нечистоплотных конку- по нормотворчеству и ценоо- дическим, техническим, бухгалбразованию в интересах терским и иным вопросам, инчленов СРО, обеспечивать их формировать о всех событиях на конодательством позволяет ей: — Представлять интересы в су- необходимыми документами; рынке.

> ции стандартами в определенных видах деятельности;

рынке ЖКХ: управляющие организации, обслуживающие, лифтовые, инженерные компании, подрядные организации по любым видам работ и услуг, оказываемых в жилищно-коммунальной сфере. Председатель Совета СРО Е. Л. Пургин входит в состав лицензионной комиссии Ленинградской области, представляет интересы бизнеса в Общественном совете по малому предпринимательству и по ЖКХ в Санкт-Петербурге.

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





## Капитальные новости на раз-два-три

Москвы: в одном из ТСЖ вы- волнуйтесь. выплачивать «из расчета 15 рублей за квадратный метр машиноместа». Самое любопытное в данной ситуации то, что маешь: нет квитанции, нет такого пункта в законе, можменно возьмут ее на воору-

вроде бы и ясно – поработали мошенники, и отправленные по реквизитам средства уйдут прямиком в их цепкие лапы, с одной стороны, утверждал жен быть не более 3,5 месяно гложет червячок сомнения. А вдруг правда? Конечно, ес- другой — сам руководил их ре- пятиэтажки с 4—5 парадными, ли подумать с минуту, понино проверить на сайте Фонда капремонта или позвонить в кое никому не пришло в госвою управляющую организацию, но... Мысль-то блестя- да – или больше никто не за- в-третьих, попробуй-ка это щая! И законодатели непрежение, если только такая поправка уже не лежит где-то на пусть хоть десять должностей но ведь – метры есть метры, а но с результатом. Ну, дорогие любым, объективным или нет, лишние деньги не помешают. вы наши, это утопия. А факт причинам, однако сам факт А то, что в комментариях остается фактом: квалифика- того, что раз «Батька подпи-

инициативно-запретительная. содержат много лазеек. Ибо ОНФ предлагает запретить де- это нельзя назвать «пробепутатам возглавлять Фонды лом». Это самая что ни на есть капремонта. Прецедент в Липецкой области подтвердил, что такое совмещение было возможно: там депутат областного совета Александр Козин,

практиков разделились. Од- ко раз больше, во-вторых, зани удивляются, как вообще та- является, что сокращение лову при выборе главы фонхотел заниматься такой, мяг- распоряжение нарушить! Это, ко говоря, неблагодарной работой? Другие машут рукой: занимает, если без зарплаты, ся в числе нарушителей – по смеются про «вы еще за сараи ционные требования к гла- сал», то сделано будет – удивна дачах взносы берите!», так ве такой организации мало ляет и вдохновляет.

даются (вспомните, сколько Вторая новость – как всегда было скандалов!), так еще и

Третья новость — загранич-

ная. В Белоруссии законодательно установили, что срок капитального ремонта долпрограммы капремонта, а с ца. Это цифра примерная, для но суть в другом: во-первых, По этому поводу мнения раньше сроки были в нескольпроизводится за счет новых технологий и материалов, а кстати, греет комментаторов больше всего. Не думаем, что

#### В областном Фонде капремонта сменился

руководитель

Временно исполняющим обязанности генерального директора некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» назначен Сергей Робул. Ранее он занимал пост первого заместителя председателя Комитета госуларственного жилишного нал-

Это не спонтанная кадровая ротация, а продуманная политика, – прокомментировал свое решение заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищнокоммунальному хозяйству, энергетике и транспорту Олег Коваль. – Кадровая перестановка даст возможность более эффективно и оперативно решать



по ремонту многоквартирных жилых домов. Сергей Робул на прежнем посту зарекомендовал себя руководителем, имеющим большой опыт в решении проблем жилищно-коммунального

Сергей Вебер освобожден от

Источник: пресс-служба Ленинградской области

#### Компенсации для пожилых

Проект регионального закона о инвалидам, гражданам, имеющим предоставлении компенсаций для пенсионеров за взносы на капремонт разработан в Санкт-Петербурге, но пока он не всту- гориям граждан: не являющимся попил в силу, собственники обязаны оплачивать взносы.

С нового года вступил в силу федеральный закон, который дает право регионам предоставлять компенсации расходов на уплату взноса на капитальный ремонт неработающим собственникам жилых помещений одиноко проживающим и проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработа- и проживающим в составе семьи, соющих граждан пенсионного возраста стоящей только из совместно прожи-(№ 399-ФЗ от 29.12.2015). Федераль- вающих неработающих граждан пенное законодательство рекомендовало сионного возраста, достигшим возсубъектам установить следующий размер компенсаций:

- гражданам, достигшим возраста 70 лет, -50%,
- гражданам, достигшим возраста 80 лет, -100%,
- инвалидам I и II групп, детяминвалидам, гражданам, имеющим детей-инвалидов, – не более 50% указанного взноса.

В Санкт-Петербурге с 1 ноября 2014 года гражданам, получающим меры социальной поддержки по оплате жилого помещения и коммунальных услуг в форме денежных выплат, в составе денежной выплаты уже компенсируются расходы на уплату взноса на капитальный ремонт в размере 50%, в том числе мо в полном объеме платить взнос на собственникам жилых помещений в возрасте 70 лет и старше, а также инвалидам I и II групп, детям-

Таким образом, компенсации могут быть предоставлены следующим кателучателями денежных выплат неработающим собственникам жилых помещений одиноко проживающим и проживающим в составе семьи, состоящей только из совместно проживающих неработающих граждан пенсионного возраста, достигшим возраста 70 лет, -50%, 80 лет, -100%; являющимся получателями денежных выплат неработающим собственникам жилых помещений одиноко проживающим раста 80 лет, -50%.

17 февраля соответствующий проект регионального закона принят в первом чтении на заседании Законодательного собрания.

– Принятие этого закона позволит большому количеству жителей города сократить свои ежемесячные траты, прокомментировал председатель Заксобрания Вячеслав Макаров.

Информация о принятии Закона Санкт-Петербурга, а также о порядке предоставления компенсации будет размещена на официальном сайте Жилищного комитета, на официальном сайте администрации Санкт-Петербурга и в газете «Консьержъ». До принятия закона гражданам необходикапитальный ремонт.

> По материалам gilkom-complex.ru

#### Больше, больше бумажек!

Минстроем выпущен новый документ, согласно которому работу мере, в рубрике ЖКХ-курьез, мы говоуправляющей компании (то есть рерили о Рамзане Кадырове, который, зультат оказываемых услуг) необхо- похоже, собирается занять место Жидимо актировать. Подробности по- риновского в телеэфире? Пожалуй, мы ка неясны: какие именно работы должны попасть в этот список – все ча со счетов. Недавно он вновь вернул или только крупные?

Комментирует Евгений Пургин, пред- стерство ЖКХ. То ли действующее Миседатель совета СРО «Ассоциация управ- нистерство строительства и ЖКХ его ляющих и эксплуатационных организа- не устраивает, то ли результаты рабоций в жилищной сфере»: «Это распоря- ты Минстроя оказались не видны пожение я считаю попыткой показать рабо- литику, а то ли он хочет разделить сфету самого министерства. Население голоры строительства и ЖКХ (такое, кстасует деньгами. Если каждый месяц кви- ти, изначально, вроде бы и предлагатанции оплачиваются, значит, собствен- лось). В любом случае, это будет ознаники подтверждают факт оказания услуг чать только еще больше-больше бумаи качество их устраивает. Да, бывают слу- жек, распоряжений, проверок и т. д. чаи, когда жители дома недовольны – и Иначе будет непонятно, занимается это их право, отстаивать свои интересы ли министерство хоть чем-то. вплоть до Верховного Суда. Однако за- А вот с генпрокурором лучше не шутем суды и существуют. Я не вижу при- тить. Юрий Чайка заявил, что в год кочин, по которым следует «утяжелять» ме- личество преступлений в сфере ЖКХ расханизм контроля. Если актировать всетет на 50% и более процентов и пора уже все, что делает управляющая компания ввести уголовную ответственность для в доме и на прилегающей территории в управляющих организаций за неисполтечение дня, придется выделить для это- нение «обязанностей по расчету за потрего специального человека. Управляющие бленные коммунальные ресурсы, повлекорганизации и так уже задумываются об шие причинение ущерба правам и интеэтом в связи с необходимостью работать с ресам граждан». В этом случае каждый ГИС ЖКХ, теперь нужен будет еще один свой шаг УК и правда придется актиросотрудник, который займется исключи- вать. Вот только будет ли кто-то этим зательно актами? Или министерство поланиматься? Управляющие компании и так гает, что подписывать акты о том, что был выдавливают с рынка всеми возможнывымыт пол и ввинчена лампочка, станут — ми способами, добавить уголовную отбесплатно и круглосуточно! – члены Со- ветственность (а мы знаем, что любое повета МКД? Мне кажется, что федераль- ложение закона может и будет использоным властям нужно заниматься, напри- ваться не только по назначению) – и рымер, аварийным жильем, а не регламенти- нок опустеет вообще. ровать частные взаимоотношения управ-

ляющих компаний и тех, кто их нанял».

Кстати, вы помните, что в прошлом норано списали Владимира Вольфовипристальное внимание к своей персоне, предложив организовать Мини-

№ 7 (640) «Консьержъ» 22 февраля 2016 года

Хаматова

### Тернистый путь к единению

Ассоциация водоканалов Ленинградской области 18 февраля собралась на заседание, чтобы оценить ход реализации закона Ленинградской области о создании единого предприятия водопроводно-канализационного хозяйства. Сроки законом поставлены очень сжатые – уже до 15 июня все имущество в пяти районах должно быть передано на баланс области.

«Идея не принадлежит нам, она витала в воздухе давно», подчеркнул, открывая встречу, заместитель директора филиала госпредприятия «Учебнокурсовой комбинат» Ленинградской области «Леноблводоканал» Дмитрий Зверев. Идея, действительно, не нова: еще в 80-е годы в области работал единый водоканал, но в рамках перехода к рынку его признали неэффективным. Цели нового объединения ставятся благие; нологической базы, гармонизация тарифов сельских и го-



рую приходится компенсировать бюджету субъекта.

Сейчас область стоит перед необходимостью организовать в единую систему так, чтобы не повторить ошибок. И с этим пока больше вопросов, чем ответов. Например, члены Ассоциации водоканалов Ленинградской области интересуются, как будет решен вопрос штата реорганизация наверняка помнения в районах, что единый

А если частный инвестор ния новой структуры. Все же вложился во взятые в бессроч- водоснабжение - стратегиченую аренду сети, наведен по- ская, социальная отрасль, и рядок, вливаний бюджета не лучше десять раз просчитать, ной численности: и сейчас-то требуется, то зачем ему всту- прежде чем ломать устоявмежтарифной разницы, кото- найти специалистов непросто, пать в заведомо убыточную — шуюся систему.

уверены практики – структуру? В ассоциации признают, что зачастую чем хуже состояние сетей, тем проще водоканалы соглашаются на вливание в единую организацию, полагая, что можно уйти от ответственности за содержание. Однако это иллюзия: в большинстве случаев на местах останутся те же люди, и недовольство жителей все равно будет адресовано им.

Вопрос экономики – основополагающий. «Покажете примеры эффективного, экономически обоснованного объединения, докажете, что тариф не вырастет, потери снизятся, электроэнергия будет сэкономлена – вступим требует еще и существующие первые», - говорят директора кадры сократить... Да и есть со- в один голос. Они предлагают организовать рабочую групводоканал богат на технических пу, в которую войдут практиспециалистов, а ведь сколько на ки: технологи и финансисты – переходе от теории к практике и которая выработает оптимальные механизмы построе-

## Автомобили запустят в новые дома

кингах, расположенных в жилых домах, получат статус объектов недвижимости. Предполагается, что в при покупке таких парко- вых этажах жилых домов. вочных мест.

При покупке таких объектов возникает достаточно много проблем, – поделилась мнением в эфире радиостанции «Москва FM» исполнительный директор некоммерческого партнерства «ЖКХ Контроль» Светлана Разворотнева. – Сейчас по Жилищному кодексу все помещения, предназначенные для обслуживания одной или более квартир, являются обшедомовой собственностью.

По словам Разворотневой, назначение такого помещения должно быть указано еще в

**Минэкономразвития раз-** помещение. «Распоряжатьработал законопроект, со- ся всеми помещениями в догласно которому машино- ме должны собственники жиместа в подземных пар- лья, а не люди со стороны», добавила Разворотнева.

В конце прошлого года московские власти начали готопервую очередь это позво- тивы проектирования, котолит урегулировать право- рые позволят устраивать автоотношения, возникающие мобильные парковки на пер-

> Сейчас вопрос прорабатывается совместно со специалистами Роспотребнадзора, которые могут внести изменения в СанПиН. Предполагается, что при возведении новых домов парковки будут располагаться на первом этаже, а между стоянкой и жилыми помещениями сохранят технический этаж. В пресс-службе ДГП подчеркнули, что организация парковок на первых ных гаражей-стоянок, опти- рассказали в пресс-службе деэтажах жилых зданий на 50% земных стоянок.

Организовано взаимодействие с Роспотребнадзором по вопросу внесения изменений в разрешении на строительство СанПиН для решения вопрокак некое отдельное нежилое са проектирования надзем- ствующие нормы СанПиНа, -



мизации размещения объек- партамента градостроительной выгоднее строительства под- тов гаражного строительства политики. в застройке. Решение вопроса находится в стадии прора- они будут распространяться ботки. Поправки будут оформ- только на новое строительляться приказом Роспотреб- ство. надзора и вноситься в суще-

Если изменения примут, то

По материалам www.m24.ru

#### Новая стратегия

Разработать концепцию дальнейшего развития водопроводно-канализационного хозяйства Ленинградской области поручил профильному комитету совместно с экспертами заместитель председателя правительства Ленинградской области по жилищно- коммунальному хозяйству, энергетике и транспорту Олег Коваль на расширенном совещании с отраслевыми структурами.

 Нужно создать механизм, позволяющий проводить на территории региона единую техническую, экономическую и инвестиционную политику в сфере водоснабжения и водоотведения, пояснил Олег Коваль. – Стратегия развития отрасли должна определить принципы новой системы управления водопроводноканализационным хозяйством, основанной на централизации ключевых функций по созданию, реконструкции, модернизации и эксплуатации систем холодного водоснабжения и водоотведения в районных центрах и на селе.

Для разработки концепции необходимо провести анализ региональных и муниципальных нормативноправовых актов в этой сфере, экспертизу существуюточников и оценить потенциал водных резервов ре-

Необходимо проанализировать производственную и инвестиционную деятельность предприятий водопроводноканализационного хозяйства, их работу с абонентами и управляющими оргасистем технологического и коммерческого учета.

По итогам расширенного совещания, посвященного разработке региональной концепции водоснабжения и водоотведения, даны конкретные поручения Комитету по жилищнокоммунальному хозяйству и транспорту Ленинградской области. К этой масштабной работе планируется привлечь профильные организации.

> Источник: пресс-служба правительства Ленинградской области

> > **КОНСРЕЖЬ**



В силу пункта 11 статьи 2 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» (далее – Закон об энергосбережении) лицом, ответственным за содержание многоквартирного дома, является лицо, на которое в соответствии с жилищным законодательством возложены обязанности по управлению многоквар-

Частью 5 статьи 13 Закона об энергосбережении установлено, что собственники жилых домов, за исключением указанных в части 6 данной статьи, собственники помещений в многоквартирных домах, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу настоящего Федерального закона, обязаны обеспечить оснащение таких домов приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию до 1 июля 2012 года. При этом многоквартирные дома в указанный срок должны быть оснащены коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также индивидуальными и общими (для коммунальной квартиры) приборами учета используемых воды, электрической энергии.

Согласно подпунктам «и», «к» пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 (далее — Правила) содержание общего имущества в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя проведение обязательных в отношении общего имущества мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, включенных в утвержденный в установленном законодательством Российской Федерации порядке перечень мероприятий; обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, поверка приборов учета и т. д.).

Таким образом, действующим жилищным законодательством и законодательством об энергосбережении обязанность по установке общедомовых приборов учета тепловой энергии и горячей воды в многоквартирных домах возложена на лиц, ответственных за содержание многоквартирного дома.

В статье 162 Жилищного кодекса Российской Федерации имеются в виду лишь работы и услуги, оказываемые управляющей компанией сверх тех, которые в штатном режиме обеспечивают исполнение нормативных требований к содержанию и эксплуатации дома.

Все текущие, неотложные, обязательные сезонные работы и услуги считаются предусмотренными в договоре в силу норм содержания дома как объекта и должны осуществляться управляющими компаниями независимо от того, упоминаются ли в договоре соответствующие конкретные действия и имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помещений в доме.

Управляющие организации выступают в этих отношениях как специализированные коммерческие организации, осуществляющие управление многоквартирными домами в качестве своей основной предпринимательской деятельности. Поэтому определение в договоре должного размера оплаты за предвидимое при обычных условиях, нормально необходимое содержание и текущий ремонт жилого дома с учетом его естественного износа является их предпринимательским риском. Если же выполнение неотложных работ и услуг (и текущего, и капитального характера) будет вызвано обстоятельствами, которые управляющая компания не могла разумно предвидеть и предотвратить при обычной степени заботливости и осмотрительности и за возникновение которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

(27.11.2009) работы по установке приборов учета используемых энергетиче- — фективности, прелъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснаских ресурсов в многоквартирном жилом доме отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома и должны осуществляться независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение обшего собрания собственников помешений в доме.

Независимо от действий собственников многоквартирного дома управляющая компания как лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома и установку приборов учета используемых энергетических ресурсов, обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства об энергосбережении. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации (осмотры, техническое обслуживание, проверка приборов учета) входит в обязанности управляющей организации в силу положений части 2 статьи 162 Жилищного кодекса и подпункта «к» пункта 11 Правил.

С даты вступления в силу Закона об энергосбережении (27.11.2009) работы по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирном жилом доме отнесены к обязательным работам по содержанию жилого дома и должны осуществляться независимо от того, имеется ли по вопросу необходимости их выполнения особое решение общего собрания собственников помешений в доме.

В силу статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации, пунктов 28, 31 и 42 Правил расходы, понесенные управляющей компанией на выполнение



обязательных требований законодательства по установке приборов учета используемых энергетических ресурсов в многоквартирном доме, возмещаются за счет средств, полученных от собственников помещений этого многоквар-

Управляющая компания как лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома и установку приборов учета используемых энергетических ресурсов, обязана принять все необходимые меры для соблюдения требований законодательства об энергосбережении. Обеспечение установки и ввода в эксплуатацию коллективных (общедомовых) приборов учета холодной и горячей воды, тепловой и электрической энергии, природного газа, а также их надлежащей эксплуатации входит в обязанности управляющей организации в силу положений части 2 статьи 162 Жилищного кодекса и подпункта «к» пункта 11 Правил.

Согласно части 12 статьи 13 Закона об энергоснабжении до 1 июля 2013 года (в отношении объектов, предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи), в части оснащения их приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, в том числе оснащения многоквартирных домов коллективными (общедомовыми) приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, организации, указанные в части 9 настоящей статьи, обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми и передачу которых указанные организации осуществляют, объектов, инженерно-техническое оборудование которых непосредственно присоединено к принадлежащим им сетям инженерно-технического обеспечения и которые в нарушение требований частей 3-6.1 настоящей статьи не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок.

Порядок оплаты собственниками помещений расходов на установку общедомовых приборов учета определен пунктом 38(1) Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Таким образом, названныенормы не прекращают обязанность управляющей организации, установленную Жилищным кодексом Российской Федерации, принять меры по установке общедомовых приборов учета энергетических ресурсов с последующим возмещением собственниками понесенных организа-

Согласно части 4 статьи 9.16 КоАП РФ несоблюдение лицами, ответствен-Таким образом, с даты вступления в силу Закона об энергосбережении ными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эфщенности приборами учета используемых энергетических ресурсов, требований о проведении обязательных мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах — влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей; на лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, – от десяти тысяч до пятнадцати тысяч рублей; на юридических лиц — от двадцати тысяч до тридцати тысяч рублей.

Руководствуясь положениями Федерального закона от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергоснабжении и о повышении энергетической эффективности и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 261-ФЗ), статей 161, 162 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, Комитет проводит проверки соблюдения лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, обязанности по установке общедомовых приборов учета используемых энергетических ресур-

Ведущий специалист Комитета государственного жилищного контроля и надзора Ленинградской области Лукашев Г. С.

# «Светофор» поддержит казну и оградит от гетто

IX съезд строителей Ленинградской области, прошедший 16 февраля под председательством главы региона Александра Дрозденко, собрал представителей крупнейших игроков строительного рынка. Всего жилым и промышленным строительством в области занимается почти 3 тысячи крупных, средних и малых компаний. Прошедший кризисный 2015 год стал для строительной сферы Ленинградской области рекордно успешным, показатели ввода объектов жилой недвижимости в эксплуатацию на 30% превысили уровень 2014 года. Выполнение майских указов президента, расселение аварийных домов, помощь обманутым дольщикам и строительство «по принципу светофора» стали ключевыми темами прошедшего съезда.

 Вопросы развития строительной отрасли тесно связаны со стратегией социальноэкономического развития региона до 2020 года и исполнением майских указов президента Владимира Путина, – заявила главный федеральный инспектор по Ленинградской области ответственность Татьяна Лукаушкина, приветствуя участников съезда.

#### Область справилась с майскими указами

Не первый год отрасль демонстрирует высокие темпы роста, в 2015 году в эксплунимает второе место в Северосчитать выполненным на отметке в 1.8 млн кв. метров.

тила позитивные изменения в отрасли за последние два года, среди которых снижение уровня административных барьеров, совершенствование системы госзаказа, привлечение застройщиков к решению сопрактики ГЧП на основе контивное участие в реализации на деле пострадавших больше, государственной жилищной уверена инспектор.

№ 7 (640) «Консьержъ» 22 февраля 2016 года



циальная функция строительной отрасли», — заявила главный федеральный инспектор региона. Однако никакие позитивные изменения пока не могут затмить главные проблемы строительного сектора: и обманутые дольщики.

#### Личная за аварийный фонд

дома, признанные аварийными до 2012 года, должны быть расселены. В области под расселение попадали 190 тыс. кв. метров жилья, то есть 937 домов. Несмотря на то, что к тыс. кв. метров). Промышленатацию было введено 2 млн решению задачи подключи-322 тыс. кв. метров жилья. В лись десятки строительных этом рейтинге Ленобласть за- фирм и проектных организаций, на сегодняшний день уда-Западном федеральном окру- лось расселить 52% от общеге после Санкт-Петербурга. го количества. «За оставшие- Петербург и другие регионы. правительство нашло выход – фраструктуры. Объекты безо-Таким образом, область пере- ся полтора года расселить на- — При всем при этом мы ви- ввести на период с 2016 по пасности, дорожно-уличная прыгнула планку, установлен до всех. При этом жилье долж дим, как сокращаются объемы 2021 годы принцип зонирова сеть и инженерное обеспеченую главой государства, со- но отвечать необходимым тре- нового строительства и вме- ния территорий, исходя из ин- ние — все это будет строиться гласно которой ежегодно ре- бованиям, быть качествен- сте с ними потребность отрас- фраструктурной, социальной за счет средств застройщика. гионы должны вводить в экс- ным и долговечным. Практиплуатацию жилье из расчета ка показывает, что в ряде ре-1 кв. метр на одного постоян- гионов в спешке вводятся соно проживающего жителя. Для мнительные объекты. Поэтому Ленобласти план можно было для качественного исполнения программы необходимо установить персональную ответ-Татьяна Лукаушкина отме- ственность органов исполнительной власти за реализацию этапов строительства и ввода жилья», — заявила Татьяна Лукаушкина. Что касается обманутых дольщиков, то официально в Ленобласти 11 долгостроев и 217 участников долевоциальных программ, развитие го строительства, признанных «обманутыми дольщиками», одцессионных соглашений. «Ак- нако это официальные цифры,

#### политики – важнейшая со- Рекордные показатели кризисного года

Строительная отрасль на-

глядно демонстрирует неравномерную динамику развития региона как по макроэкономическим показателям, расселение аварийного фонда так и по объемам ввода жилья нированный на ближайшие 5 в эксплуатацию. Лидером по лет, потребует почти 15 млрд на 50%, однако это не коснетстроительству является Всерублей из бюджета. В самый воложский район, ограничен- лучший год от строителей ный с одной стороны Санкт- в казну поступило не более ительство. Как заявил губер-Петербургом, с другой — 2 млрд рублей. При этом толь- натор Ленобласти, закон не второй кольцевой автодоро- ко 70% от поступающих на- имеет обратной силы. По тер-К 1 сентября 2017 года все гой A-120. Во Всеволожском логов направляется на выкуп риториям, попавшим в «красрайоне в 2015 году построили социальных объектов. «Пере- ную зону», область будет тре-1,3 млн кв. метров жилья, на кос не в пользу бюджета, а в бовать заключения четырехвтором месте Ломоносовский пользу застройщиков, так как стороннего соглашения межрайон (195 тыс. кв. метров), объем средств на выкуп заявна третьем – Гатчинский (181 ленных социальных объектов ния и муниципалитета, обные мощности региона на 97% по всем видам налогов, которые ительству и застройщиком. обеспечивают потребность строительный комплекс запла- В соглашении пропишут синстроительной отрасли и позво- тит в местный областной бюд-

ляют снабжать отечественны- жет», — отметил губернатор. ми стройматериалами Санкт- Взвесив все «за» и «против», ния объектов социальной инли в строительных материалах. и экономической нагрузки. Поэтому при внешнем благо- «Принцип светофора» раздеполучии не все так гладко в лит территории на три сектора: строительной сфере. И удар- зеленый, желтый и красный, ные темпы первого квартала правила застройки будут уженынешнего года — это скорее сточаться от зеленого к краспоказатель инертного режима ному. На территории «зеленой разогнанного механизма. Од- зоны» будут действовать пранако при всей сложности эко- вила, к которым застройщики ходов в виде налоговых пономической ситуации мы ви- уже привыкли. дим, что строительная отрасль останется одной из ведущих в регионе, и цифры здесь будут выгодно отличаться на фоне той зоны» область будет таквсей страны, – заявил губер- же выкупать, однако появятся

что одним из приоритетных ное софинансирование строи- представить на обсуждение направлений областной по- тельства инженерных комму- свои предложения и принять литики является инвестирова- никаций и развязок вне гра- схему к исполнению.

В строительном бизнесе Ленобласти около 3000 участников разной величины, созданы 10 саморегулируемых организаций в сфере изыскательской деятельности, строительства и проектирования.

ние строительства социальных объектов. В 2015 году на эти цели выделили 8,5 млрд рублей, было проинвестировано 194 объекта. За счет бюджетных средств построено 6 детских садов, 17 область выкупила по программе «Социальные объекты в обмен на налоги», еще по трем объектам застройщики получили разрешение на строительство. Для участия в программе застройщики регистрируют свои предприятия на территории Ленинграддеятельности поступают в областную казну.

#### Предпосылки для «принципа светофора»

Выкуп 60 объектов, запла-

#### Новых гетто не будет

Социальные объекты «желдополнительные условия, сре-Глава региона подчеркнул, ди которых обязательное 50%-

ниц квартальной, иной жилой или промышленной застройки, которую ведет застройщик. Условия эти оправданы необходимостью строительства виадуков, развязок, расширения действующих магистральных сетей, включая муниципальные и региональные дороги. «Мы плавно двигались от хаоса к порядку, но теперь мы имеем населенные пункты, куда не въехать и откуда не выехать. Не иначе, как гетто, их не назовешь. Мы больше не хотим и не будем строить такие микрорайоны», — заявил Александр Дрозденко. Он отметил, что к перечисленным условиям добавится участие застройщиков в расширении сети котельных, водозаборных и очистных сооружений.

Самые жесткие требования вступают в силу на территории «красной зоны», ограской области, и налоги от их ниченной в пределах границы Санкт-Петербурга и трассы А-120. Эта территория станет зоной ограниченного жилищного строительства и частично ограниченного промышленного строительства. В выкупе социальных объектов область будет участвовать ся объектов, по которым уже выданы разрешения на строду администрациями поселепревышает объем поступлений ластного Комитета по строхронизацию сроков жилищного строительства и возведе-

так как расходы на выкуп социальных объектов значительно превышают доходы от строительной сферы. Если через год или два ситуация изменится, и мы увидим рост доступлений, схема будет пересмотрена, – заявил губернатор Александр Дрозденко.

По итогам заседания участникам строительного бизнеса предложили в течение трех месяцев ознакомиться с проектом зонирования территорий.





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

www.konserg.ru Генеральный директор издательства

Олеся Галкина galkina@konserg.ru

Главный редактор Татьяна Гоцуленко

Дизайн Вячеслав Алексеев

Верстка Елена Михновская

Корректор Татьяна Розанова

Распространение Алексей Кольцов rasp@konserg.ru

Менеджер по рекламе Анна Кузина Рекламный отдел: 640-31-68 (многокан.) reklama@konserg.ru

Менеджер по полниске Татьяна Григорьева

Подписной индекс в Санкт-Петербурге

Подписка через редакцию 640-31-68

e-mail: konserg@konserg.ru

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

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

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

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет

Товары, рекламируемые в издании, имеют все необходимые лицензии сертификаты. Материалы, помеченные

публикуются на правах рекламы.

При использовании материалов газеты, источник обязательна.

азета зарегистрирована Северо-Западны

окружным межрегиональным по делам печати, телерадиовещания

и средств массовой информации

Свидетельство № ПИ 26759 от

выпуск издания осуществлен ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОЛЛЕРЖКЕ

21.08.2005 года.

ФЕЛЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ПЕЧАТИ и массовым коммуникациям.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

дписано в печать 19.02.16 в 21 ч. 00 мин.

Цена свободная

Знак информационной продукции 18+

Анна Борыгина

### За риелторов взялись законодатели

существующих на данный момент на риелторском рынке, недостаточно, полагают эксперты. Узаконить ответственность посредников при сделках с недвижимостью планируется с помощью саморегулирования.

2015 был сложным годом для

идет о зарегистрированных до-

говорах долевого участия. При

этом Юрий Курикалов, эксперт

Аппарата полномочного предста-

вителя президента РФ в Северо-

Западном федеральном округе,

характеризует «первичку» услов-

экономическую ситуацию и ры-

нок найма. Очевилным следст-

вием оттока трудовых мигрантов

жение ставки аренды. Сегодня

#### 2015 — рекордсмен

всех отраслей, в том числе и для рынка недвижимости. На 20% упало по сравнению с прошлым годом количество сделок на вторичном рынке. Текущий год пре- ных кредитов. Однако примертендует на звание рекордсмена по но такой же объем кредитов был редаются застройщику только выдан в 2013 году по ставкам на этому показателю. Ранее этот «титул» принадлежал 2009 году, за ко-2% ниже, то есть в более неблаторый количество сделок упало гоприятных условиях граждане на 15%. Снизилась и средняя цена продолжают оформлять ипотечные кредиты. Причем количество ке. Если в 2014 году за одноком- просроченных задолженностей натную квартиру 137-й серии в находится на уровне 2,9%, что яв-Красносельском районе надо ляется очень неплохим показатебыло отдать 3 900 000 рублей, то лем. Для сравнения, в 2011 году в 2015 году ее стоимость опустипросрочка по ипотечным крелилась до 3 600 000 рублей. Что катам составляла 6,2%. сается «первички», то здесь ситуа-В сегменте коммерческой недвижимости также наблюдаетция несколько странная: цены приблизились вплотную к ценам ся снижение спроса на торговые вторичного рынка. И количество площади на 10–15%. Наибольсделок выросло на 40% по отно- шую активность проявляют прошению к прошлому году. Правдуктовые ретейлеры, за ними следа, стоит оговориться, что это не дуют заведения общепита. показатели рынка в целом. Речь

#### Помочь дольщикам

Одной из ключевых проблем рынка недвижимости являются обманутые дольщики. Еще с лета прогнозировался новый всплеск волнений. Однако конкретных механизмов по корректировке ным перепроизводством: плате- ФЗ № 214 для помощи участнижеспособный спрос не в силах кам ДДУ, как признался Дмитрий Ушаков, депутат Государственной Трепетно реагирует на общую Думы РФ, член Комитета ГД по бюджету и налогам, еще не при-

По этому вопросу проходят из Санкт-Петербурга стало сни- еженедельные заседания Минстроя. На данный момент на обкомнату можно снять за 8 тыс. ру- суждение вынесен законопроект блей, однокомнатную квартиру – о введении проектного финанза 16 тыс. рублей, двухкомнат- сирования. Об этой схеме сейную квартиру — за 18 тыс. рублей час очень много и подробно гои трехкомнатную — за 19 тыс. ру- ворят. Ее суть заключается в том, На 18% сократился ипотечный счет кредитных и собственных рынок, то есть количество реаль- средств застройщика, а средства но выданных зарегистрирован- дольщиков собираются на спе- тря на то, что рынок этот не нов,

циальных счетах ЭСКРОУ и пепосле приемки квартир. Законопроект предлагает также в обязательном порядке дольщикам страховать самих себя. «Мнение экспертного сообщества по этому вопросу отрицательное, — отмечает Юрий Курикалов. – Закон инспирирован банками, которые получают деньги за обслуживание счетов. Мы планируем заблокировать этот законопроект от СЗФО». Продуктивным эксперт считает строительство жилья эконом-класса при поддержке государства. Дмитрий Щегельский, председатель правления НП «Национальная палата недвижимости», видит необходимость в поддержке застройщиков, снижении для них кредитных ставок, чтобы риски ложились на застройши-

Отрицательную оценку получил также принятый тем не менее «закон Хинштейна». Закон не устраивает ни страховщиков, ни застройшиков, отмечают специалисты. К сожалению, не все законодательные инициативы находят положительный отклик у участников рынка и экспертов. Тем больший интерес вызывают попытки регулирования в сфере недвижимости. Необходимость введения регулирования —

Сегодня в России полмиллиона человек предоставляют риелторские услуги. И несмо-

ется государством и требует введения системы регулирования. СРО – это не новшество, в России саморегулируемые организации существуют с 2007 года и доказали свою жизнеспособность и эффективность в таких отраслях, как строительство, энергетика, проектирование, медицина и проч. Пришла очередь риелторов. Для обсуждения вопроса о создании риелторских СРО была организована инициативная группа, которая разработала законопроект. «Сегодня сертификация услуг в этом секторе носит добровольный характер, и этого явно трий Ушаков. – Именно поэтому появился законопроект о СРО в среде риелторов, который учитывает имущественную ответственность. Должно быть минимум 2 подобные организации с количеством участников от 500 до 1500. Компенсационный фонд планируется формировать за счет единоразовых вступительных взносов порядка 30 тыс. рублей. Также предусматривается дополнительное страхование профессиональной ответственности риелторов». Важным пунктом законопроекта Алексей Герасимов, директор СРО НП «Российское объединение строителей», называет разработку профессиональных стандартов и законодательное закрепление образовательного ценза для входа на рынок, потому что сейчас слишком много людей считает себя специалистами в данной сфере.

Одним из воплошений законопроекта должен стать единый реестр риелторов, который будет доступен любому желающему. К слову, по некоторым оценкам, около 40% сделок на санктпетербургском рынке недвижимости проходят при участии «серых» риелторов. Чтобы «обелить» рынок, должны появиться механизмы законного регулирования. Попытки создания СРО риелторов уже были, однако они не нашли реального воплощения На нынешний законопроект возлагаются большие надежды. Он должен быть представлен на рас-

#### Открыта подписка на специализированные журналы!

«Консьержъ-консультант» — стоимость 3000 р. «Жилищный бухгалтер» — стоимость 3000 р.

ВНИМАНИЕ!

«Юридическая помощь ЖКХ» — стоимость 3200 р.

Подпишитесь, и вы всегда будете в курсе всех событий! Подписка осуществляется по телефону 640-31-68









Понравилась газета? Подпишись! 640-31-68





### Список подрядных организаций

 КОМПАНИЯ
 КОНТАКТНОЕ ЛИЦО
 КОНТАКТНАЯ ИНФОРМАЦИЯ
 СПЕКТР УСЛУГ

 ООО «ЖКСЕРВИС»
 МУЗАЛЕВ ВИТАЛИЙ АЛЕКСЕЕВИЧ исполнительный директор
 +7 (812) 331-16-50 +7 (812) 331-16-51
 — Расчет квартирной платы. — Ведение бухгалтерского учета. — Разрешение конфликтных и спорных ситуаций с собственниками. — Организация и проведение общих собраний собственников.



КОРОСТЕЛЕВ ДМИТРИЙ НИКОЛАЕВИЧ 8 (812) 986-88-64 8 (812) 438-08-01 www.парадныйпетербург.рф sales@mailpp.ru

#### КОМПАНИЯ ВЫПОЛНЯЕТ РАБОТЫ ПО РЕМОНТУ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ ЖИЛЫХ ДОМОВ ТСЖ И ЖСК:

- Доступный и красивый ремонт парадных
- Металлопластиковые окна и двери (производство и монтаж)
- Противопожарные и технические металлические двери
- Алюминиевые двери и входные группы
- Металлоконструкции: козырьки и пандусы для колясок
- Замена и ремонт элементов мусоропровода
- Ремонт и облицовка уличных крылец (противоскользящие покрытия)
- Поставка и монтаж энергосберегающих светильников







СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере»

Вниманию председателей объединений собственников жилья и руководителей управляющих организаций!

Количество информации, подлежащей раскрытию, с каждым новым постановлением правительства или приказом Минстроя растет, только привыкли раскрываться по 731-му ПП на reformagkh.ru, как в силу вступает 882/пр. Только запустили свой сайт, как Жилищный комитет требует обязательного предоставления информации на «Отраслевой портал» gilkom-complex.ru. Только отработали отраслевой портал, появились требования о регистрации на ГИС ЖКХ. Небольшой управляющей организации, кооперативу, ТСЖ подчас не успеть за всеми нововведениями законодательства и аппетитами надзорных органов, и сложность не только в объеме информации, но и в постоянных сменах интерфейсов и форм для заполнения.

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере предлагает вам передать ей как подрядчику работу по раскрытию информации в соответствии со всеми существующими нормативами.

Вам не нужно будет держать в штате отдельного сотрудника (а может быть, и нескольких), вы сэкономите на их обучении и переобучении и будете уверены в соответствии стандарту.

Рассчитать приблизительную стоимость услуги вы можете при помощи онлайн-калькулятора на сайте ассоциации www.sro-auk.ru.

Отправить заявку на составление договора можно по электронной почте: sro-org@yandex.ru

