

Еженедельная аналитическая газета о жилищном и коммерческом фондах

КОНСЬЕРЖЪ

№ 7 (640)

22 февраля 2016 года

www.konserg.ru

О самом важном

Правительственный час в Госдуме, посвященный деятельности Минстроя, обозначил курс на усиление госконтроля.

СТР. 5



фото: duma.gov.ru

Ассоциация
управляющих
и эксплуатационных
организаций
в жилищной сфере

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

ГИЛЬДИЯ СЕРВИСА

Тарифы от 35 копеек за м кв.

Аварийное и техническое обслуживание объектов недвижимости
Нас рекомендуют ведущие застройщики города, ТСЖ и ЖСК!
Для оценки сервиса - получите первый месяц **БЕСПЛАТНО!**
СПб, ул. Курчатова, д.9, оф. 406

951-32-42 Брилинский Леонид Владимирович (круглосуточно)
242-86-00 многоканальный с 9.00 до 18.00
гильдия-ремонта.рф

ВНИМАНИЕ!

ГАЗЕТА «КОНСЬЕРЖЪ» ПРИГЛАШАЕТ ВАС ПРИНЯТЬ УЧАСТИЕ ВО II КОНФЕРЕНЦИИ «ПРОБЛЕМА ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЯ И ТЕПЛОБЕСПЕЧЕНИЯ 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

СТАКС

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
www.staks-spb.ru e-mail: razvitie@staks.sp.ru

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

ТИМПУР

- Правовая помощь в жилищно-коммунальной сфере
- Представительство в судах общей юрисдикции и арбитраж
- Отношения с поставщиками 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 IX 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
- Изменения с 1 января 2017 года всей системы сбора и утилизации мусора
- Создание так называемой «эталонной» базы, работа по сверке площадей и технических параметров домов и формированию реестра
- Поставщики ресурсов: проблемы, прямые расчеты, договорные отношения
- 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.

СВОЙ ВОПРОС ЮРИСТУ ВЫ МОЖЕТЕ ЗАДАТЬ

по тел./факсу
640-31-68

ответ юриста будет опубликован в одном из ближайших номеров

СТАКС-ВЕКТОР

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

Лицензия ОТ-19-000854(78) от 13 октября 2006 года.



Уважаемые читатели!

Газета «Консьержь»
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**

Подписывайтесь на наш канал на **Youtube.com** и смотрите видеоматериалы газеты бесплатно!

КОНСЬЕРЖЬ
ON-LINE

ПОДПИШИ СОСЕДА

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

Стоимость годовой подписки на 12 месяцев — 5 200 руб.



Подробности акции можно узнать по телефону

(812) 640-31-68

или по эл. почте: konserg@konserg.ru

2016 ПЕРИОД ПОДПИСКИ
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12
○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

! Часы можно получить только при оформлении годовой подписки через редакцию

КОНСЬЕРЖЬ

«Твердая четверка» за отопительный сезон

Отопительный сезон 2014-2015 г. Санкт-Петербург получил плохое отопление. Владельцы квартир, проживающих в 22-этажном доме, рассказали о проблемах.

ЭКОНОМЬ! Детальное описание услуг.

СТРАХОВАНИЕ: «ВЕСЕЛЫЕ ПОДПИСКИ»

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 застройки стал очевиден, работы временно приостановили для проведения дополнительного мониторинга состояния десяти зданий, расположенных в тридцатиметровой зоне. Были разработаны и реализованы проекты усиления фундаментов, а также укрепления тор-

цевой стены жилого дома по ул. Большая Зеленина, 26.

С начала декабря 2015 года осадки грунтов под окружающими домами не превышают минимально допустимых значений. Тем не менее жители жилого дома обеспокоены дальнейшим строительством, а также тем ущербом, который уже был нанесен застройщиком их квартирам.

18 февраля с жителями аварийного дома ситуацию обсудил председатель Заксоборания Вячеслав Макаров, на встрече также присутствовали глава района Юрий Глузунов, представители Службы госстройнадзора и компании-застройщика — «Строительный трест». Вячес-

лав Макаров отметил, что застройщик должен нести ответственность за данную ситуацию и соблюдать интересы пострадавших жителей.

— 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 поступившее заявление или жалобу, провести за свой счет все необходимые ремонтные работы в квартирах. Мы продолжим отслеживать сложившуюся ситуацию, которая находится под моим особым контролем, — сказал Вячеслав Макаров.

Источник: assembly.spb.ru



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 можете 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:

т./ф. (812)640-31-68,
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 ИТП и внутренней системы ГВС в многоквартирном доме.

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-штукатур. 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 «Консьержь» — «Время для ЖКХ!».

Участвуйте и выигрывайте!
Будьте с нами!

Информационная справка по вопросу об обязанности лиц, ответственных за содержание и ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, по установке общедомовых приборов учета энергии в многоквартирных домах

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 многоквартирным домом.

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 геологических 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, проверка 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 возникновением которых она не отвечает, то такие расходы должны быть ей дополнительно компенсированы собственниками помещений в доме.

Таким образом, 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 помещений 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 помещений 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 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 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 энергосбережении 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 передаче которых указанными организациями осуществляют, объектов, инженерно-техническое оборудование которых непосредственно присоединено к принадлежащим им сетям инженерно-технического обеспечения и которые в нарушение требований части 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, названными нормами не прекращают обязанности управляющей организации, установленную Жилищным кодексом Российской Федерации, принять меры по установке общедомовых приборов учета энергетических ресурсов с последующим возмещением собственниками понесенных организацией расходов.

Согласно части 4 статьи 9.16 КоАП РФ несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам, требований их оснащения 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 энергосбережении 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 ресурсов в многоквартирных домах.

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

Виктория Никулина

«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. Все 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 социально-экономического развития региона до 2020 года и исполнением майских указов президента Владимира Путина, — заявила главный федеральный инспектор по Ленинградской области Татьяна Лукашуккина, приветствуя участников съезда.

Область справилась с майскими указами

Не первый год отрасль демонстрирует высокие темпы роста, в 2015 году в эксплуатацию было введено 2 млн 322 тыс. кв. метров жилья. В этом рейтинге Ленобласть занимает второе место в Северо-Западном федеральном округе после Санкт-Петербурга. Таким образом, область перепрыгнула планку, установленную главой государства, согласно которой ежегодно регионы должны вводить в эксплуатацию жилье из расчета 1 кв. метр на одного постоянно проживающего жителя. Для Ленобласти план можно было считать выполненным на отметке в 1,8 млн кв. метров.

Татьяна Лукашуккина отметила позитивные изменения в отрасли за последние два года, среди которых снижение уровня административных барьеров, совершенствование системы госзаказа, привлечение застройщиков к решению социальных программ, развитие практики ГЧП на основе консессионных соглашений. «Активное участие в реализации государственной жилищной



политики — важнейшая социальная функция строительной отрасли», — заявила главный федеральный инспектор по Ленинградской области Татьяна Лукашуккина.

Рекордные показатели кризисного года

Строительная отрасль неравномерно демонстрирует динамику развития региона как по макроэкономическим показателям, так и по объемам ввода жилья в эксплуатацию. Лидером по строительству является Всеволожский район, ограниченный с одной стороны Санкт-Петербургом, с другой — второй кольцевой автодорогой А-120. Во Всеволожском районе в 2015 году построили 1,3 млн кв. метров жилья, на втором месте Ломоносовский район (195 тыс. кв. метров), на третьем — Гатчинский (181 тыс. кв. метров). Промышленные мощности региона на 97% обеспечивают потребность фирм и проектных организаций, на сегодняшний день удалось расселить 52% от общего количества. «За оставшиеся полтора года расселить надо всех. При этом жилье должно отвечать необходимым требованиям, быть качественным и долговечным. Практика показывает, что в ряде регионов в спешке вводятся сомнительные объекты. Поэтому для качественного исполнения программ необходимо установить персональную ответственность органов исполнительной власти за реализацию этапов строительства и ввода жилья», — заявила Татьяна Лукашуккина. Что касается объектов долевого строительства, признанных «обманутыми дольщиками», однако это официальные цифры, на деле пострадавших больше, уверена инспектор.

ЦИФРЫ

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 объектов выкупил по программе «Социальные объекты в обмен на налоги», еще по трем объектам застройщики получили разрешения на строительство. Для участия в программе застройщики регистрируют свои предприятия на территории Ленинградской области, и налоги от их деятельности поступают в областную казну.

Предпосылки для «принципа светофора»

Выкуп 60 объектов, запланированный на ближайшие 5 лет, потребует почти 15 млрд рублей из бюджета. В самый лучший год от строителей в казну поступило не более 2 млрд рублей. При этом только 70% от поступающих налогов направляется на выкуп социальных объектов. «Перекос не в пользу бюджета, а в пользу застройщиков, так как объем средств на выкуп заявленных социальных объектов превышает объем поступлений по всем видам налогов, которые строительный комплекс заплатит в местный областной бюджет», — отметил губернатор.

Взвесив все «за» и «против», правительство нашло выход — ввести на период с 2016 по 2021 годы принцип зонирования территорий, исходя из инфраструктурной, социальной и экономической нагрузки. «Принцип светофора» разделит территории на три сектора: зеленый, желтый и красный, правила застройки будут ужесточаться от зеленого к красному. На территории «зеленой зоны» будут действовать правила, к которым застройщики уже привыкли.

Новых гетто не будет

Социальные объекты «желтой зоны» область будет так же выкупать, однако появятся дополнительные условия, среди которых обязательное 50%-ное софинансирование строительства инженерных коммуникаций и развязок вне гра-

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», ограниченной 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 на 50%, однако это не коснется объектов, по которым уже выданы разрешения на строительство. Как заявил губернатор Ленобласти, закон не имеет обратной силы. По территориям, попавшим в «красную зону», область будет требовать заключения четырехстороннего соглашения между администрациями поселения и муниципалитета, областного Комитета по строительству и застройщиком. В соглашении пропишут синхронизацию сроков жилищного строительства и возведения объектов социальной инфраструктуры. Объекты безопасности, дорожно-уличная сеть и инженерное обеспечение — все это будет строиться за счет средств застройщика.

— Предлагаемый сегодня подход прагматичен и честен, так как расходы на выкуп социальных объектов значительно превышают доходы от строительной сферы. Если через год или два ситуация изменится, и мы увидим рост доходов в виде налоговых поступлений, схема будет пересмотрена, — заявил губернатор Александр Дрозденко.

По итогам заседания участникам строительного бизнеса предложено в течение трех месяцев ознакомиться с проектом зонирования территорий, представить на обсуждение свои предложения и принять схему к исполнению.



Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консержь»

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@konsersg.ru

Главный редактор Татьяна Гоцуленко

Дизайн Вячеслав Алексеев

Верстка Елена Михновская

Корректор Татьяна Розанова

Распространение Алексей Кольцов
rasp@konsersg.ru

Менеджер по рекламе Анна Кузина

Рекламный отдел: 640-31-68 (многокан.),
reklama@konsersg.ru

Менеджер по подписке Татьяна Григорьева

Секретарь редакции Ярослава Кульчицкая

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
11003

Подписка через редакцию 640-31-68
(многокан.),

e-mail: konsersg@konsersg.ru

Каталог Российской Прессы

«Почта России» — по всем отделенным звонкам

Подписные каталоги ЗАО «Пресинформ»
(812) 335-97-51 e-mail: zavavka@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. Материалы, помеченные *,
публикуются на правах рекламы.

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

Газета зарегистрирована Северо-Западным
окружным межрегиональным
территориальным управлением РФ
по делам печати, телерадиовещания
и средств массовой информации.

Свидетельство № ПИ 26759 от
21.08.2005 года.

выпуск издания осуществлен
при финансовой поддержке

ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ПЕЧАТИ
И МАССОВЫМ КОММУНИКАЦИЯМ.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № _____

Выходит еженедельно, по понедельникам

Подписано в печать 19.02.16 в 21 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 18+

Анна Бoryгина

За риелторов взялись законодатели

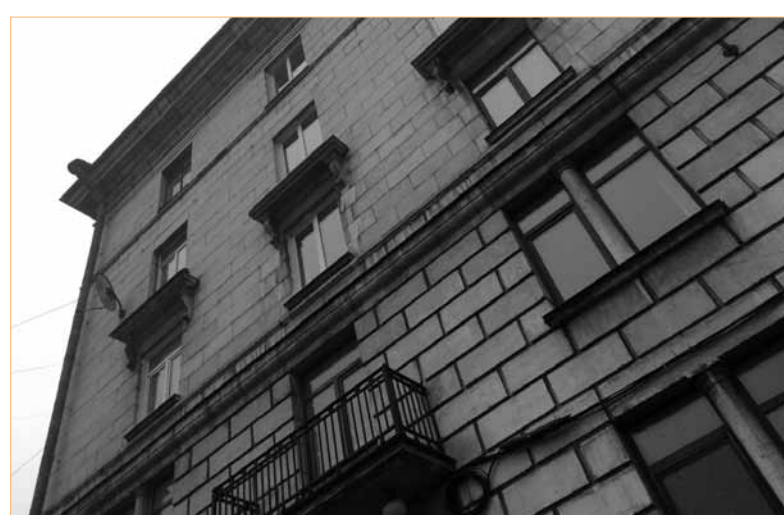
Механизмы регулирования, существующих на данный момент на риелторском рынке, недостаточно, полагают эксперты. Узаконить ответственность посредников при сделках с недвижимостью планируется с помощью саморегулирования.

2015 — рекордсмен

2015 был сложным годом для всех отраслей, в том числе и для рынка недвижимости. На 20% упало по сравнению с прошлым годом количество сделок на вторичном рынке. Текущий год претендует на звание рекордсмена по этому показателю. Ранее этот «титул» принадлежал 2009 году, за который количество сделок упало на 15%. Снизилась и средняя цена предложения на вторичном рынке. Если в 2014 году за однукомнатную квартиру 137-й серии в Красносельском районе надо было отдать 3 900 000 рублей, то в 2015 году ее стоимость опустилась до 3 600 000 рублей. Что касается «первички», то здесь ситуация несколько странная: цены приблизились вплотную к ценам вторичного рынка. И количество сделок выросло на 40% по отношению к прошлому году. Правда, стоит оговориться, что это не показатели рынка в целом. Речь идет о зарегистрированных договорах долевого участия. При этом Юрий Курикалов, эксперт Аппарата полномочного представителя президента РФ в Северо-Западном федеральном округе, характеризует «первичку» условным переизобилием: платежеспособный спрос не в силах освоить предложение.

Трепетно реагирует на общую экономическую ситуацию и рынок найма. Очевидным следствием оттока трудовых мигрантов из Санкт-Петербурга стало снижение ставки аренды. Сегодня комнату можно снять за 8 тыс. рублей, однукомнатную квартиру — за 16 тыс. рублей, двухкомнатную квартиру — за 18 тыс. рублей и трехкомнатную — за 19 тыс. рублей.

На 18% сократился ипотечный рынок, то есть количество реально выданных зарегистрирован-



ных кредитов. Однако примерно такой же объем кредитов был выдан в 2013 году по ставкам на 2% ниже, то есть в более неблагоприятных условиях граждане продолжают оформлять ипотечные кредиты. Причем количество просроченных задолженностей находится на уровне 2,9%, что является очень неплохим показателем. Для сравнения, в 2011 году просрочка по ипотечным кредитам составляла 6,2%.

В сегменте коммерческой недвижимости также наблюдается снижение спроса на торговые площади на 10–15%. Наибольшую активность проявляют продавцы ретейлеры, за ними следуют заведения общепита.

Помощь дольщикам

Одной из ключевых проблем рынка недвижимости являются обманутые дольщики. Еще с лета прогнозировался новый всплеск волнений. Однако конкретных механизмов по корректировке ФЗ № 214 для помощи участникам ДДУ, как признался Дмитрий Ушаков, депутат Государственной Думы РФ, член Комитета ГД по бюджету и налогам, еще не принималось.

По этому вопросу проходят еженедельные заседания Минстроя. На данный момент на обсуждение вынесен законопроект о введении проектного финансирования. Об этой схеме сейчас очень много и подробно говорят. Ее суть заключается в том, что строительство происходит за счет кредитных и собственных средств застройщика, а средства дольщиков собираются на спе-

циальных счетах ЭСКРОУ и передаются застройщику только после 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 Шегельский, председатель правления НП «Национальная палата недвижимости», видит необходимость в поддержке застройщиков, снижении для них кредитных ставок, чтобы риски ложились на застройщиков, а не на дольщиков.

Отрицательную оценку получил также принятый тем не менее «закон Хинштейна». Закон не устраивает ни страховщиков, ни застройщиков, 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 — объективная данность.

Государственное регулирование

Сегодня в России полмиллиона человек предоставляют риелторские услуги. И несмотря на то, что рынок этот не нов,

он до сих пор слабо контролируется 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 недостаточно, — отмечает Дмитрий 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 единовременных вступительных взносов порядка 30 тыс. рублей. Также предусматривается дополнительное страхование профессиональной ответственности риелторов». Важным пунктом законопроекта Алексей Тераسیمов, 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 воплощений законопроекта должен стать единый реестр риелторов, который будет доступен любому желающему. К слову, по некоторым оценкам, около 40% сделок на Санкт-Петербургском 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 рассмотрение в Государственную Думу до конца этого года.

ВНИМАНИЕ!

Открыта подписка на специализированные журналы!

«Консержь-консультант» — стоимость 3000 р.

«Жилищный бухгалтер» — стоимость 3000 р.

«Юридическая помощь ЖКХ» — стоимость 3200 р.

Подпишитесь, и вы всегда будете в курсе всех событий!

Подписка осуществляется по телефону 640-31-68

InterStroy Expo

22-я Международная выставка строительных и отделочных материалов, строительной техники

20–22 апреля 2016
Место проведения:
Санкт-Петербург,
КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Получите электронный билет:
interstroyexpo.com

В рамках выставки:

- IBC Международный конгресс по строительству
- CityCity Международный форум по градостроительству и архитектуре
- Материалы и технологии в строительстве

Организаторы:

Ведущий отраслевой партнер:

Генеральный информационный партнер:

При поддержке:

ЖКХ РОССИИ

6–8 АПРЕЛЯ 2016

XII МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА И КОНФЕРЕНЦИЯ

РАЗДЕЛЫ ВЫСТАВКИ

- ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА
- УПРАВЛЕНИЕ ЖИЛОЙ И КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТЬЮ
- ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЖИЛИЩНОГО ФОНДА. КАПИТАЛЬНЫЙ РЕМОНТ, СТРОИТЕЛЬНЫЕ МАТЕРИАЛЫ
- ИНЖЕНЕРНЫЕ СООРУЖЕНИЯ, СИСТЕМЫ И СЕТИ
- ЭНЕРГО- И РЕСУРСОСБЕРЕГАЮЩИЕ МАТЕРИАЛЫ И ТЕХНОЛОГИИ
- БЛАГОУСТРОЙСТВО И ОЗЕЛЕНЕНИЕ ДВОРОВЫХ И МЕЖДВОРОВЫХ ТЕРРИТОРИЙ, МАЛЫЕ АРХИТЕКТУРНЫЕ ФОРМЫ
- КОММУНАЛЬНАЯ И СТРОИТЕЛЬНАЯ ТЕХНИКА
- ДОРОЖНОЕ ХОЗЯЙСТВО И ТЕХНИКА
- АВТОМАТИЗАЦИЯ И ДИСПЕТЧЕРИЗАЦИЯ ОБЪЕКТОВ ЖКХ
- УСЛУГИ В ОБЛАСТИ УПРАВЛЕНИЯ ГОРОДСКИМ ХОЗЯЙСТВОМ

WWW.GKH.EXPOFORUM.RU ОПЫТ. КОНТАКТЫ. РЕШЕНИЯ

6+

КОНГРЕССНО-ВЫСТАВОЧНЫЙ ЦЕНТР ЭКСПОФОРУМ ПЕТЕРБУРГСКОЕ ШОССЕ, 64/1

ТЕЛ./ФАКС: +7 (812) 240 40 40 (доб. 131, 291, 108)

ОРГАНИЗАТОР: EXPOFORUM

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ МЕДИАПАРТНЕР: Санкт-Петербург, topbro.tv

ПАРТНЕРЫ: ОК ЖИХ КОНТРОЛЬ, АРХИТЕКТУРА

Санкт-Петербург

ЯРМАРКА НЕДВИЖИМОСТИ

WWW.Y-EXPO.RU

1-3 АПРЕЛЯ 2016

ЭКСПОФОРУМ

Организатор - ООО «Выставка «Ярмарка недвижимости»
Тел.: +7 (812) 331-75-45

Генеральный партнер Ярмарки недвижимости группа компаний ЦДС

Официальный партнер Ярмарки недвижимости УНИСТО Петролстрой

Спонсор программы «Недвижимость - в доход!» E3 Investment

Партнер Ярмарки недвижимости NDG | NAVIS

Спонсор «Путеводителя по рынку недвижимости» Полис групп

Партнер Ярмарки недвижимости Балтийская жемчужина

ЗАГОРОДОМ

Международная выставка загородного домостроения

22-24 апреля 2016
Санкт-Петербург, КВЦ «ЭКСПОФОРУМ»

Загородная жизнь с комфортом

Организаторы:

+7 (812) 380 6017
zagorodom@primexpo.ru

Получите электронный билет: zagorodom-expo.com

0+

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	<ul style="list-style-type: none"> – Управление многоквартирными домами. – Расчет квартирной платы. – Ведение бухгалтерского учета. – Разрешение конфликтных и спорных ситуаций с собственниками. – Организация и проведение общих собраний собственников.
	КОРОСТЕЛЕВ ДМИТРИЙ НИКОЛАЕВИЧ руководитель компании	8 (812) 986-88-64 8 (812) 438-08-01 www.paradnyipeterburg.rf sales@mailpp.ru	<p>КОМПАНИЯ ВЫПОЛНЯЕТ РАБОТЫ ПО РЕМОНТУ И БЛАГОУСТРОЙСТВУ ЖИЛЫХ ДОМОВ ТСЖ И ЖСК:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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

3-я МЕЖДУНАРОДНАЯ ВЫСТАВКА
Бытового и промышленного оборудования
для отопления, водоснабжения,
инженерно-сантехнических систем, вентиляции,
кондиционирования, бассейнов, саун и спа

3rd INTERNATIONAL EXHIBITION
for domestic and industrial heating, water supply, engineering
and plumbing systems, ventilation, air-conditioning
and equipment for pools, saunas and spas

aqua THERM

ST. PETERSBURG

20–22 апреля / April 2016
НВЦ «ЭКСПОФОРУМ» / SEC EXPOFORUM
Санкт-Петербург / St. Petersburg, Russia

Получите электронный билет / Get your e-ticket
www.aquatherm-spb.com

Organized by: Reed Exhibitions
Developed by: Reed Exhibitions
Specialized sections: World of Water & Spa
Special project: new energy

XXXVI международная научно-практическая конференция
**КОММЕРЧЕСКИЙ УЧЕТ
ЭНЕРГОНОСИТЕЛЕЙ**

29 апреля 2016
Санкт-Петербург • Отель "Амбассадор"

- Изменения в Федеральном Законе РФ 261-ФЗ "Об энергосбережении"
- Итоги первых двух лет действия новых Правил «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя»
- Инновации в приборном учете энергоресурсов
- Опыт внедрения успешных проектов и технологий в сфере энергосбережения
- Саморегулирование и добровольная сертификация в области приборного учета энергоносителей

Организаторы:
МЕТРОЛОГИЯ, КОНСОРЦИУМ ЛОИКА ТЕПЛО ЭНЕРГО МОНТАЖ, AMBASSADOR

Партнеры:
www.comuchet.ru



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 представления 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