АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 7–8 (778–779) 8 июня 2020

Нам 16 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

ТЕМА НОМЕРА

Управление или вседозволенность?

Роль администраций районов Санкт-Петербурга в отношении управления многоквартирными домами все больше становится диктаторской. Одни администрации давят «осмотрами» с последующими «письмами счастья», другие вклиниваются в выбор собственниками способа управления.

С. 4–6, 20–21

В ЭТОМ НОМЕРЕ

актуально С. 3

Проведение работ по дезинфекции многоквартирных домов должен обеспечить субъект, считают в Минстрое.

управляющий С. 8 –9

Разбираемся, как на 17-м этаже жилого дома появился ресторан, из окон которого по ночам вылетают стулья.

эксплуатация С. 14–18

Роберт Шувалов прокомментировал новый закон, упрощающий переход к общим собраниям на интернет-площадках.

ПОДПИСКА (812) 907-18-60

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

Мы работаем в сфере ЖКХ с 1996 года

Основной принцип и стандарт нашей деятельности – забота о партнере

Гарантируем высочайшее качество с наибольшим комфортом для клиентов и жителей

Осуществляем обслуживание многоквартирных домов общей площадью более полумиллиона кв. м

Ведем более 250 объектов коммерческой недвижимости

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

ПРЕДЛАГАЕМ:

– Комплексное техническое обслуживание зданий, сооружений, помещений

– Ремонтно-строительные и отделочные работы

– Техническое обслуживание систем вентиляции

– Кровельные работы (монтаж, обслуживание и ремонт кровли)

– Монтаж и обслуживание лифтового оборудования

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

– Вывоз мусора и экологическое освидетельствование

ООО «Город мастеров»

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

8-812-612-31-69 доб. 206

8-965-014-05-44

8-953-140-36-95

Сайт: gorodmasteroff.spb.ru

Екатерина Макеева

Кто заказывает, тот и платит

Проведение работ по дезинфекции должен обеспечить субъект, считают в Минстрое.

Как мы помним, ранее Роспотребнадзор и Минстрой рекомендовали из-за распространения коронавируса проводить дезинфекцию мест общего пользования в многоквартирных домах. Однако на практике у управляющих организаций, товариществ и кооперативов нет средств на выполнение дорогостоящей специальной уборки, тем более что средства собственников должны расходоваться по их волеизъявлению, и немногие готовы пойти на увеличение расходов. В Петербурге это уже привело к противостоянию районных администраций и управляющих: первые требуют, вторые не всегда могут выполнить («Консьержъ» писал об этом в № 5–6).

Светлана Межирицкая, координатор Центра мониторинга благоустройства городской среды ОНФ в Ивановской области, в ходе онлайн-конференции Общероссийского народного фронта «Работа управляющих организаций в условиях пандемии» отметила, что у ТСЖ проблема стоит еще более остро, чем у УК, – в ТСЖ, как правило, даже как такового штата сотрудников нет, только председатель и члены правления.

– Мы провели мониторинг более чем в 50 МКД, управляемых в форме ТСЖ, – рассказала Светлана Межирицкая, – более 20% собранных денег и запланированных по смете на текущий ремонт уже израсходованы на дезинфекцию подъездов. Она проводится ежедневно, ежедневно отчитываемся перед администрацией. Есть меры поддержки ТСЖ, которые не требуют финансовых вложений. Например, ТСЖ не являются коммерческими организациями. Но когда прокуратура проводит проверки, она выписывает штрафы по малейшим поводам. На УК выписываются предупреждения, а на ТСЖ – штрафы. Внесение изменений в ФЗ-209 о расширении перечня правовых форм, попадающих под критерии субъектов малого и среднего бизнеса, было бы большим подспорьем для ТСЖ. Никто не снимал обязанности по выполнению минимального перечня работ, все мы их должны сделать. На какие средства – стоит вопрос.

Наконец представитель Минстроя четко обозначил позицию ведомства. «Работы по санитарной обработке подъездов многоквартирных домов в условиях эпидемии коронавируса должны обеспечиваться региональными властями», – заявила заместитель директора департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Министерства строительства РФ **Олеся Лещенко**. Чиновница пояснила, что если субъект РФ принимает какое-то решение по проведению дополнительных работ на территории многоквартирных домов, то субъект должен соответствующим образом проведение этих работ обеспечить.

– Правительством отправлено соответствующее поручение в каждый субъект, мы сейчас собираем отчет с органов власти регионов о том, каким образом это поручение исполнено. В каком объеме оказана поддержка УК, в каком объеме она им не оказана, в чем сложности, как это организовано, какие есть лучшие практики. Когда получим аналитику, будем дальше с учетом лучшего и худшего опыта в регионах эту работу настраивать. Отклик, который мы получили о том, что даже если где-то что-то и работает, то работает не так, как надо, нам очень важен, – добавила Лещенко.

Отметим, что ряд городов подобной практикой уже пользуется, например, Ханты-Мансийск, Тюмень, Салехард. В Интернете можно ознакомиться с постановлением администрации города Тюмени от 27.04.2020 № 59-пк «Об утверждении Порядка предоставления субсидий в целях возмещения затрат по проведению обработки с применением дезинфицирующих средств (профилактической дезинфекции) помещений общего пользования в многоквартирных домах, расположенных в границах муниципального образования городской округ город Тюмень».

Набор документов, которые требуется собрать, чтобы получить деньги, примерно одинаков, утверждают эксперты службы «Росквартал». По сути он состоит из двух частей:

1) учредительные и регистрационные документы (копии устава, ОГРН, ИНН, документ, подтверждающий полномочия руководителя);

2) расчет затрат на осуществление мероприятий по дезинфекции (расчет трудоемкости работ по уборке и дезинфекции многоквартирных домов в режиме повышенной готовности, локально-сметный расчет и ответ на запрос в адрес подрядчика о стоимости выполненных дополнительных работ по дезинфекции).

Зачастую местные власти требуют от управляющих организаций подтвердить, что работы по дезинфекции мест общего пользования в многоквартирных домах действительно выполнялись, что логично. Поэтому необходимо также предоставить подписанный акт выполненных работ. Такой акт необходим и если вы планируете обратиться в суд за возмещением средств на дезинфекцию.

Согласно опыту передовых регионов после того, как управляющая организация собрала и предоставила все необходимые документы, администрация заключает с ней соглашение о предоставлении субсидии и перечисляет на счет управляющей организации деньги либо заключает договор на выполнение мероприятий и оговаривает порядок и сроки оплаты.

В среднем по регионам плата за ежедневную обработку мест общего пользования с применением хлорсодержащих веществ составляет от 3 до 6 руб. за кв. м, утверждают эксперты службы «Росквартал».

Вера Ворошилова

Штраф-поддержка

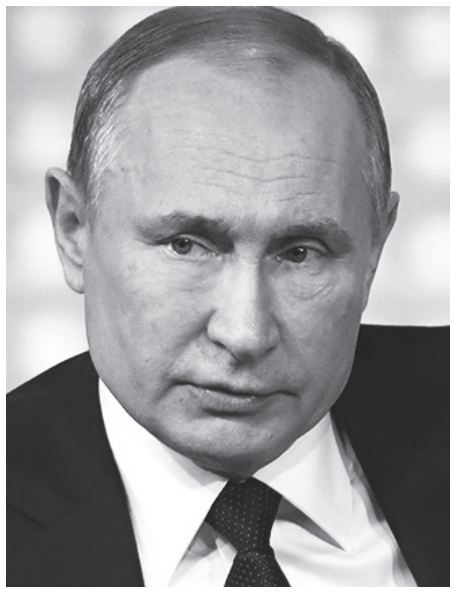
В то время, когда властями объявлены беспрецедентные меры по поддержке малого и среднего бизнеса в связи с карантинными ограничениями, администрация Центрального района решила пополнить бюджет города за счет ТСЖ, то есть за счет простых граждан.

Что сказал президент

Вспомним сначала несколько указаний главы государства.

– Сегодня крайне важно обеспечить взаимодействие между разными уровнями власти… Прошу вас действовать быстро, собранно и профессионально, дорожить временем, каждым днем и каждым рублем. Заблаговременно решать все организационные и кадровые вопросы, – сказал президент России **Владимир Путин** 8 апреля, обращаясь на совещании к главам регионов.

– Сейчас людям не до бюрократических формальностей и хождений по инстанциям, – отметил он чуть позже на том же совещании.



Однако сегодня нам приходится признать, что власти в регионах не расслышали президента.

Особо отличившиеся

Администрация Центрального района Санкт-Петербурга, очевидно, увидела в сложившейся ситуации новые возможности и решила пополнить бюджет без особых усилий. Массированной атаке со стороны Отдела районного хозяйства подверглись ТСЖ Центрального района, то есть объединения граждан. С марта 2020 года председатели стали получать телеграммы об инициированных в отношении их ТСЖ административных производствах по причине нарушения Правил благоустройства (ссылка в телеграммах на Закон СПб № 961). Формулировки в телеграммах с точки зрения русского языка достаточно странные. Например, говорится «Связи с выявленными нарушениями… прошу прибыть законного представителя… для составления протокола осмотра территории и протокола об административном правонарушении в отношении должностного лица». То есть как будто осмотр еще предстоит, но нарушение уже выявлено. Как говорят читатели, сходившие на такие встречи, представители администрации в любом случае составляют протокол. В крайнем случае – за остатки клея от объявлений. Все это действо обычно заканчивается штрафом, который назначает госжилинспекция. Штрафы за нарушение Правил благоустройства – до полумиллиона рублей.

А нужен ли властям чистый город?

– Штраф платится, по сути, из карманов граждан, – отмечает **Гульнара Борисова**, президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений. – Тех, кто остался без работы, тех, кто вынужден сидеть по домам и думать, как прокормить семью в сложившихся условиях. Любой штраф в такой ситуации неминуемо приведет к ухудшению технического состояния дома, так как если где-то прибыло (бюджет города), значит, где-то убыло (бюджет дома). Да, на первый взгляд все правильно, город должен быть чистым и ухоженным. Даже во время пандемии. Мы тоже за чистоту и красоту, это не обсуждается. Только есть несколько «но». Моют ли фасады зимой? Ответ очевиден, но мне известны прецеденты «выявления» нарушений по неосуществлению помывки фасада в зимний период. Моют ли фасад перед его капитальным ремонтом? Ответ тоже очевиден. Но протокол «должен быть составлен». Составляют ли протокол после того, как фасад помыт? Конечно, скажет администрация района. Важен, очевидно, сам процесс составления протокола и выписывания штрафов. Но это все мелочи на фоне того, что по пресловутому постановлению городского правительства властям невыгодно, чтобы на стенах не рисовали. Властям выгодна существующая ситуация, когда наказывается не нарушитель (вандалы), а пострадавший (собственники помещений в доме). Ведь именно за счет собственников – простых граждан – проводятся бесконечные закрашивания надписей, очистка от наклеек непристойного содержания и всех прочих проявлений креативности «свободных художников» и рекламирующих свободные профессии. Именно с собственников потом так легко можно получить деньги еще и в бюджет города. Даже специальные Правила для этого приняли и внесли поправки в Административный кодекс. Возникает вопрос:

а где полиция? Почему пострадавшим не обеспечивается защита государства в лице созданных вроде как для этого в том числе ведомств? Порча общего имущества, коим является фасад, остается безнаказанной для тех, кто портит. А наказываются пострадавшие. Способов решить проблему много. Город увешан камерами. Найти «художников» при желании можно. Организовать публичную воспитательную акцию с публикацией в СМИ – тоже. После того как пара-тройка «художников» или их родителей (для несовершеннолетних) оплатят ремонт фасада исторического здания в несколько миллионов, желающих уродовать город поубавится. Но этим никто не занимается. Как говорится, значит, существующая ситуация кому-то выгодна. И еще, – напоминает Гульнара Борисова. – Постановление Правительства РФ № 438 от 03.04.2020 г. запрещает проводить подобные проверки до 31.12.2020 г. А ранее, 18 марта, премьер-министр РФ Михаил Мишустин подписал поручение о приостановке проверок и велел «рекомендовать высшим должностным лицам субъектов Российской Федерации и муниципальных образований довести аналогичные указания до органов исполнительной власти РФ и органов местного самоуправления, уполномоченных на организацию и проведение на территории субъекта Российской Федерации и муниципального образования проверок соблюдения юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями требований, установленных правовыми актами», то есть кто-то не «довел». Ну, или не захотел «довести».

«Консьержъ» не мог не сделать запросы в органы власти. И вот, что нам ответили.

> «Порча общего имущества, коим является фасад, остается безнаказанной для тех, кто портит. А наказываются пострадавшие».

Жилищный комитет сообщает следующее.

Согласно ***Положению об администрациях районов Санкт-Петербурга, утвержденному постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098***, к обязанностям администраций районов Санкт-Петербурга (пункт 4.65) отнесено принятие мер, направленных на обеспечение граждан необходимым комплексом услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся на территории района, надлежащего качества.

В соответствии с ***Законом Санкт-Петербурга от 25.12.2015 № 891-180 «О благоустройстве в Санкт-Петербурге»*** фасады многоквартирных домов в Санкт-Петербурге отнесены к объектам благоустройства города.

В силу требований ***Правил благоустройства территории Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.11.2016 № 961*** (далее – Правила благоустройства), содержание объектов благоустройства самостоятельно или посредством привлечения специализированных организаций за счет собственных средств осуществляют лица, уполномоченные на содержание.

В соответствии со статьей 20 ***Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-30 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге»*** (далее – Закон) неосуществление предусмотренных Правилами благоустройства мероприятий по содержанию объекта благоустройства (в том числе неосуществление обязанностей по текущему ремонту, а также очистке, смывке, окраске в цвет, соответствующий утвержденному колерному бланку фасада, несанкционированных надписей и рисунков по мере их появления на фасадах зданий) влечет наложение административного штрафа на граждан, должностных и юридических лиц.

При этом согласно статье 51 Закона должностным лицом, уполномоченным составлять протоколы об административных правонарушениях, предусмотренных в пунктах 1–5 статьи 20 Закона, является исполнительный орган государственной власти Санкт-Петербурга, проводящий государственную политику Санкт-Петербурга и осуществляющий государственное управление на территории района Санкт-Петербурга – администрации районов Санкт-Петербурга.

Вследствие увеличения негативного сезонного воздействия воздушной среды на техническое состояние фасадов МКД по итогам прохождения зимнего периода, выраженного постоянными перепадами температур наружного воздуха и высокой влажностью, в Санкт-Петербурге участились случаи падения фрагментов отделки с фасадов МКД (кроме того, имеют место факты обрушения строительных конструкций балконов), что представляет непосредственную угрозу безопасности жизни и здоровью граждан.

В целях обеспечения безопасности жизнедеятельности граждан во всех районах Санкт-Петербурга с 2015 года организована деятельность рабочих групп по проведению еженедельных осмотров фасадов и балконов МКД на предмет выявления аварийных конструкций и осуществления контроля за техническим состоянием фасадов.

Отдел районного хозяйства администрации Центрального района сообщает следующее.

На основании поручений Жилищного комитета (далее – Комитет), поступивших в администрацию Центрального района Санкт-Петербурга (далее – Администрация), от 06.04.2020 № 02-54-1757/20-0-0, от 08.04.2020 № 02-54-1843/20-0-0 Комитет поручает обеспечить проведение сотрудниками администраций районов Санкт-Петербурга и Жилищных агентств районов Санкт-Петербурга ежедневный мониторинг в объеме не менее 15% жилищного фонда района Санкт-Петербурга в части выполнения работ по влажной уборке лестничных клеток и придомовых территорий с применением дезинфицирующих средств.

Ранее 28.01.2020 из Комитета в Администрацию также поступило поручение организовать проведение визуального обследования лицевых фасадов многоквартирных домов, находящихся в Центральном районе Санкт-Петербурга, с целью выявления фасадов, нуждающихся в помывке.

На основании вышеуказанных поручений Комитета Администрацией подготовлены соответствующие обращения в адрес ТСЖ и управляющих организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами на территории Центрального района Санкт-Петербурга. Обращения направлены 08.04.2020 и 10.04.2020 с просьбой представить в Администрацию графики помывки фасадов, проведения работ по влажной уборке лестничных клеток и придомовых территорий с применением дезинфицирующих средств. В указанные в обращении Администрацией сроки информация была предоставлена частично. В связи с чем сотрудниками отдела районного хозяйства был организован телефонный опрос представителей управляющих организаций. В результате проведенной работы из 215 ТСЖ и УК, осуществляющих управление МКД на территории Центрального района Санкт-Петербурга, информацию представили 155 ТСЖ и УК, таким образом, 60 ТСЖ и УК проигнорировали вышеуказанные запросы.

В адрес Администрации из Комитета территориального развития Санкт-Петербурга письмом от 14.05.2020 № 01-16-2613/20-0-1 поступило обращение Регионального отделения политической партии «Справедливая Россия» (далее – Региональное отделение), адресованное на имя губернатора Санкт-Петербурга Беглова А. Д.

Согласно данному обращению Региональное отделение сообщает о многочисленных обращениях петербуржцев с жалобами на бездействие организаций, осуществляющих обслуживание многоквартирных домов, которые не производят работы по влажной уборке лестничных клеток и придомовых территорий с применением дезинфицирующих средств в многоквартирных домах, с просьбой рассмотреть возможность введения дополнительных мер по противодействию распространения инфекции (COVID-19):

1) в виде возложения на управляющие организации и ТСЖ обязанности по обеспечению регулярной работы по влажной уборке мест общего пользования в МКД с применением дезинфицирующих средств;

2) обеспечить финансирование исполнения распоряжения за счет доходов, получаемых управляющими организациями и ТСЖ за услуги по содержанию общего имущества в МКД.

Продолжение на следующей странице.

Согласно п. 8.4. Приложения № 5 ***Правил благоустройства на территории Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга 09.11.2016 № 961,*** в обязанности по содержанию фасада входит:

– Проведение плановых и внеплановых, визуальных и инструментальных обследований технического состояния фасадов. Плановые обследования фасадов следует проводить как общие, в ходе которых проводится осмотр фасада в целом, так и частичные, которые предусматривают осмотр отдельных элементов фасада. Общие обследования должны производиться два раза в год: весной и осенью. Результаты обследования технического состояния фасадов оформляются актом. Акт является основанием: для определения видов работ по капитальному ремонту фасадов; для определения видов и объемов работ по текущему ремонту фасадов.

– Очистка и промывка фасадов не реже одного раза в год. В отношении очистки и промывки фасадов проектирование не требуется.

– Смывка, окраска несанкционированных надписей и рисунков по мере их появления на фасадах, демонтаж самовольно размещенных на фасаде элементов благоустройства.

Согласно п. 4.65 ***Положения об администрации района, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 19.12.2017 № 1098 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга»*** Администрация принимает в пределах своей компетенции меры, направленные на обеспечение граждан необходимым комплексом коммунальных услуг и услуг по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся на территории района, надлежащего качества, в том числе осуществляет сбор сведений о качестве и объеме указанных услуг, о состоянии расчетов исполнителей коммунальных услуг с лицами, осуществляющими производство и реализацию ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, а также с лицами, осуществляющими водоотведение, осуществляет взаимодействие с органами государственной власти, организациями, должностными лицами и гражданами в указанных целях.

В части проведения Администрацией проверок разъясняем, что Администрация не является органом контроля и надзора, в связи с чем Администрация проверок не проводит. Указанная в вашем обращении ссылка на мероприятия, проводимые Администрацией, относится к осмотрам, которые могут проводиться без взаимодействия с представителями управляющих организаций и ТСЖ, ответственными за содержание фасадов.

При этом с целью соблюдений требований ***КоАП РФ*** лицо, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении, должно быть извещено надлежащим способом, в связи с чем в адрес ТСЖ и УК, в управлении которых находятся МКД, по которым выявлены загрязнения, направлялись телеграммы.

Также обращаем ваше внимание, что согласно п. 4.1 ст. 2.8.2 КоАП РФ в случае неявки физического лица или законного представителя физического лица, или законного представителя юридического лица, в отношении которых ведется производство по делу об административном правонарушении, если они извещены в установленном порядке, протокол об административном правонарушении составляется в их отсутствие. Копия протокола об административном правонарушении направляется лицу, в отношении которого он составлен, в течение трех дней со дня составления указанного протокола.

Учитывая данную норму, неявка лица, в отношении которого возбуждено дело об административном правонарушении, для составления протокола не исключает административной ответственности в отношении данного лица.

Положение, наделяющее сотрудников Администрации правом на составление протоколов об административных правонарушениях, содержится в ст. 51 ***Закона Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» от 31.05.2010 № 273-70***.

Возбуждение дела об административном правонарушении осуществляется в рамках ч. 1 ст. 28.1 КоАП РФ, а именно: поводами к возбуждению дела об административном правонарушении является в том числе непосредственное обнаружение должностными лицами, уполномоченными составлять протоколы об административных правонарушениях, достаточных данных, указывающих на наличие события административного правонарушения.

Таким образом, отвечая на поставленные в обращении ООО «Издательский дом "Консьержъ"» вопросы сообщаем, что Администрация не является органом контроля и надзора, в связи с чем не проводит проверок. Осмотры фасадов МКД осуществляются в рамках исполнения полномочий Администрации и правил благоустройства. Принимаемые меры осуществляются в рамках требований и положений, предусмотренных КоАП РФ и Законом Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» от 31.05.2020 № 273-70.

По вопросу: «Является ли это угрозой», предлагаем вам обратиться в Управление Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу, так как принимаемые Администрацией меры к управляющим организациям и ТСЖ находятся в рамках требований по содержанию фасадов Правил благоустройства на территории Санкт-Петербурга.

КОММЕНТАРИЙ

Надежда Тихонова,

депутат фракции «Справедливая Россия» Законодательного собрания Санкт-Петербурга:

«Безусловно, в условиях пандемии людей волнуют вопросы дезинфекции, ведь сегодня никто не чувствует себя безопасно и на улице, и в помещениях. И поэтому важно обязательно проводить дезинфекцию парадных и фасадов. Однако ситуация похожа на замкнутый круг: когда жители жалуются на неисполнение УК своих обязанностей, в УК приходят с проверкой и штрафуют их, а штраф оплачивается из кармана самих жителей. Думаю, сейчас приемлемым вариантом будет выдача предписаний с обозначением срока проведения работ, и только при неисполнении возможно прибегать к другим мерам.»

Екатерина Макеева

Четыре лишних?

26 мая с фасада шестиэтажного жилого дома по адресу улица Кирочная, дом 20 произошло обрушение четырех балконов. По счастливой случайности не пострадал никто из прохожих. Через несколько дней оставшиеся балконы этого дома были признаны аварийными и их решили демонтировать.

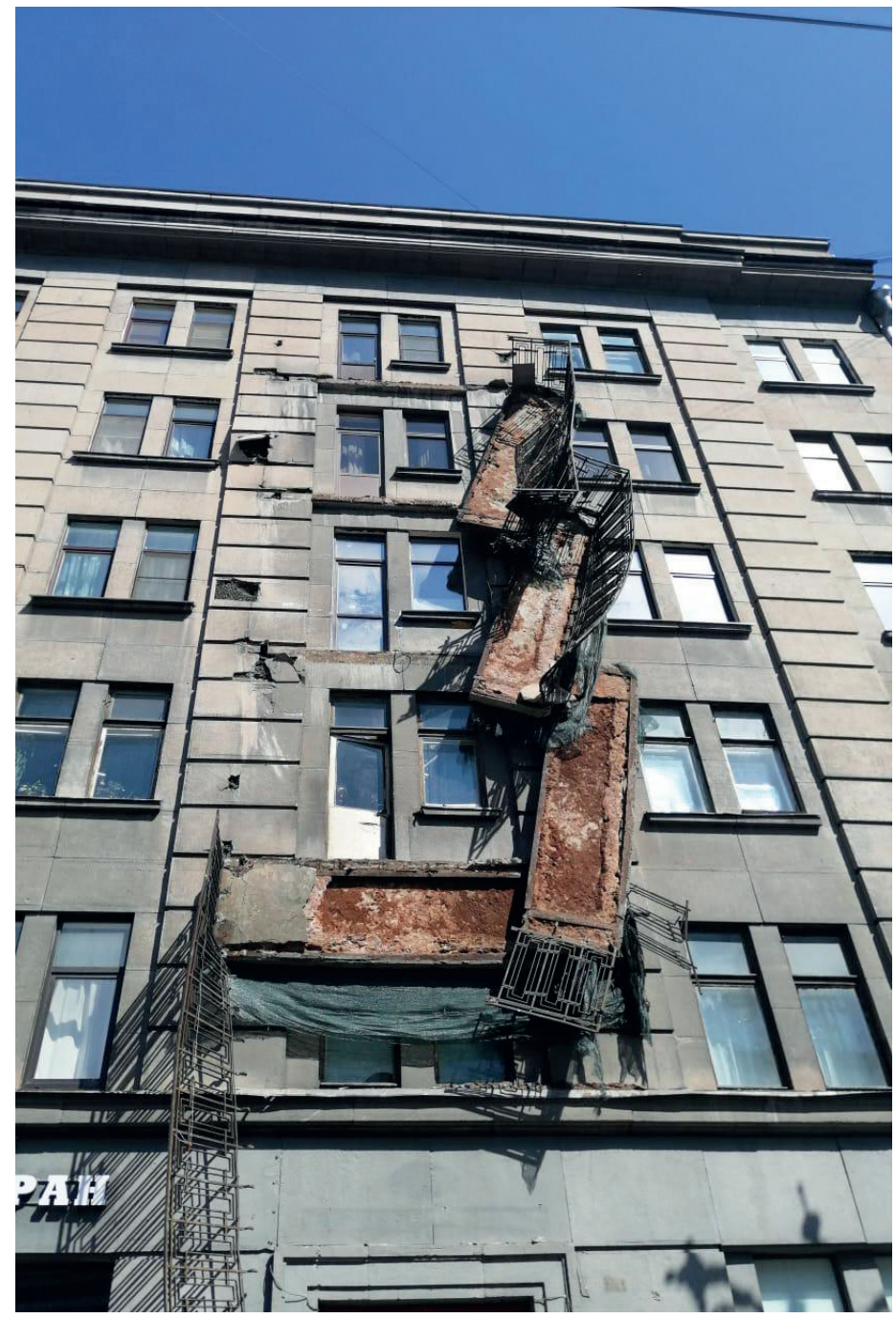


Фото: ГЖИ СПб

Незамедлительно на место выехали представители Госжилинспекции Санкт-Петербурга, по результатам проверки в отношении ООО «Жилкомсервис № 1 Центрального района» возбуждено дело об административном правонарушении по статье 14.1.3 ч. 2 КоАП РФ (Осуществление предпринимательской деятельности по управлению многоквартирными домами с нарушением лицензионных требований влечет наложение административного штрафа на должностных лиц в размере от 50 тысяч до 100 тысяч рублей или дисквалификацию на срок до трех лет; на юридических лиц – от 250 тысяч до 300 тысяч рублей) и выдано предписание со сроком исполнения до 15 июня 2020 года.

Монолитно-бетонный дом построен в 1935 году. Согласно информации с сайта КГИОП пострадавшее здание с 2001 года числится в реестре выявленных памятников.

Работы по капитальному ремонту для этого дома были запланированы на 2021 год, в рамках Региональной программы предполагается обновить фасад и систему горячего водоснабжения.

Все балконы требуют внимания

По предписанию Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга в доме на Малой Каштановой аллее, 4 восстановили недостающие декоративные элементы на фасаде.

В конце марта 2020 года при проведении проверки ТСЖ «Малая Каштановая аллея, дом 4» при визуальном осмотре инспектором было установлено, что металлические элементы, которые крепят плиты на балконах, частично кородированы и утратили свою надежность. Кроме того, часть плит была повреждена, а некоторые из них отсутствовали вовсе.

Также инспектором была получена информация о ранее произошедшем обрушении декоративной вставки с балкона 16-го этажа на пешеходную дорожку, что является непосредственной угрозой для жизни и здоровья граждан.

По результатам проверки ТСЖ выдано предписание на незамедлительное принятие мер по удалению слабо держащихся участков на фасаде здания и принятию мер по дальнейшему устранению выявленных инспектором нарушений.

По согласованию с прокуратурой Санкт-Петербурга в мае госжилинспекция провела контрольное мероприятие по исполнению данного предписания.

За счет замены крепежной арматуры и дополнительного ее усиления были укреплены декоративные шиферные вставки на балконах с 1-го по 16-й этаж. Восстановлены утраченные декоративные элементы на фасаде.

Предписание исполнено в полном объеме, угроза жизни и здоровью ликвидирована.

Источник: ГЖИ СПб

Вера Ворошилова

Регистрационная трясина

Говорят, курить вредно, но считается также, что курильщики больше общаются и знают больше «новостей». Мужчина, курящий на балконе 16-го этажа дома 7 по ул. Уточкина, еще и видел больше всех: как-то днем мимо него пролетел стул. Летел сверху, этажей в доме 17, стало быть, вылетел он с 17-го. К сожалению, стул не волшебный, полетав, обратно не вернулся, а приземлился аккурат на припаркованную во дворе иномарку, причинив ей, как водится, ущерб.

Кто придал стулу такой импульс, мы разбираться не будем, а поговорим о том, откуда на 17-м этаже многоквартирного дома панорамный «Resto-Lounge» и как входные группы дома оказались в частной собственности. Речь пойдет об уже знакомом читателю доме 7 по ул. Уточкина (*ранее мы рассказывали о прецедентном споре ТСН «ТСЖ «Белый дом» с ГУП «ТЭК» и борьбе с ларьком-шавермой, см. № 12 и № 15 за 2019 год*).

Дом 1991 года постройки, не типовой, с достаточно интересным проектом, по которому на первом этаже должны были быть библиотека с книжным магазином, а на последнем 17-м – мастерские художников. Строился дом уже, как вы понимаете, на смене эпох, поэтому кое-что пошло не по проекту, из 16-этажного дом превратился в 17-этажный. И чем дольше жил дом, тем больше изменений претерпевали его формы.

Пока здание было под управлением жилкомсервиса, никто из жителей и не представлял реальную величину проблемы, пока однажды жизнь стала невыносимой из-за жуткой вони в подъезде. Тогда в 2004 году Зухра Гаплахановна Бонева настояла, чтобы управляющая организация показала жителям подвал (сама Зухра Гаплахановна прекрасно разбирается в инженерных сетях, это ее профессия). Подвал оказался залит фекалиями, как и мусороприемные камеры. Выяснилось, что на втором этаже, где места общего пользования, поселился бизнес. Бизнес решил поставить в каждом офисе отдельный санузел, а канализацию вывести через мусоропровод, засоры которого пробивали сверху гирей. Так заодно с засором однажды пробили и нелегальные трубы водоотведения. Все грубые нарушения, а именно: перенос инженерных систем отопления, горячего и холодного водоснабжения, снос капитальных стен на фасаде здания, перепланировка помещений (разделение, слияние) – были зафиксированы актами. Директор ГУ ЖА Приморского района пообещал подать иск в суд, если собственник нежилого помещения не приведет все в первоначальное состояние.

В 2006 году ТСЖ взяло управление домом в свои руки и с удивлением узнало, что собственнику нежилых помещений ООО «Викинг» в жилом доме № 7 по ул. Уточкина принадлежат не только сами нежилые помещения на первом и втором этажах, но и подвал, 3-й технический этаж, 17-й этаж, чердак, а также места общего пользования, в том числе вход в дом. Получалось, что жители дома должны телепортироваться в свои квартиры через окна, если вдруг собственник решит запереть двери (для справки: квартира № 1 находится на 4-м этаже). Подвал, технический этаж и чердак тоже оформлены в собственность, значит, и крутить задвижки можно лишь с его позволения.

Такая ситуация, конечно, жителей не устроила, тем более, что Жилищный кодекс однозначно говорит – места общего пользования многоквартирного дома – это общее имущество всех собственников помещений, а не одного. Такую позицию подтвердил и арбитражный суд, который в 2011 году признал общим имуществом, а не собственностью организации лестницы, тамбуры, мусоросборники, коридоры, лоджии парадной.

Подвал, тех. этаж, 17-й этаж творческих мастерских, 1-й и 2-й этаж нежилых помещений по-прежнему остались в частной собственности. Но собственник нежилого помещения оказался абсолютно не готов к мирному сосуществованию с ТСЖ и жителями дома. Он стал злостным неплательщиком (понял, что за неиспользуемые метры придется платить), а после присужденной задолженности попытался через цепочку перепродаж помещений уйти от банкротства, при этом проведя кадастровые работы по разъединению и соединению (перепланировке) помещений с целью смены кадастровых номеров и обхода наложенного на имущество ареста, а в довершение еще и открыл на 17-м этаже кафе-кальянную. Так началась долгая судебная история, напоминающая замкнутый круг: долги взыскивались, помещения перепланировывались, площади менялись, работа кафе приостанавливалась как нарушающая санитарно-эпидемиологические требования по решению судов, но при смене арендатора (через пару дней) все начиналось опять. Только по банкротным делам по вышеперечисленным помещениям суды длились более 5 лет (А56-3355/2011, А56-14704/2011, А56-53013/2012, А56-75892/2012, А56-32453/2013).

В 2013 году через один из таких судебных процессов в руки ТСЖ попал документ, немного проливающий свет на корни сложившейся ситуации. Как оказалось, в 1996 году некое закрытое акционерное общество, в настоящее время уже ликвидированное, оформило на себя 2 756 кв. м нежилой площади в доме на основании «протокола собрания учредителей концерна» от 19.01.1996 г., о чем было выдано свидетельство от 10.06.1996 г. Вопросов к данному документу сразу возникло очень много, начиная с того, что нежилых помещений такой площади (2 756 кв. м) в доме никогда не было физически, и заканчивая тем, что номера нежилых помещений были вписаны в свидетельство вручную.

Затем выяснилось, что в 1998 году ГУП ГУИОН Приморского района были оформлены технические паспорта на указанные в свидетельстве 2 756 кв. м, при этом вопрос «нехватки» встроенных площадей решился не только включением в их состав общего имущества многоквартирного дома, но и «растягиванием» помещений на несколько этажей. Так в собственность частного лица и перешли первые 3 этажа дома, подвал, входная группа, черные лестницы и творческие мастерские на 17-м этаже.

В 2016 году в рамках очередного дела о банкротстве собственника нежилых помещений ТСЖ добилось отступного (мировое соглашение) в виде помещений подвала (5-Н) и тех. этажа (6-Н), а в январе 2017 года наконец-то зарегистрировало право собственности на то, что и так изначально должно было принадлежать всем собственникам. Для этого понадобилось более 10 лет судов, но, как оказалось, ничего не закончилось.

В результате многочисленных перепродаж нежилых помещений 1-Н, 5-Н, 6-Н и 7-Н, «жонглирования» кадастровыми номерами, площадями, техническими паспортами ГУП ГУИОН Приморского района со стороны недобросовестных бизнесменов данные в кадастре недвижимости оказались одни, а в реестре прав на недвижимое имущество – другие. И теперь и у ТСЖ, и у собственника нежилых помещений фактически зарегистрировано право собственности на одни и те же помещения. Суды разрешать эту проблему не хотят – дают формальные отписки, а ТСЖ продолжает тонуть в регистрационной и судебной трясине.

В 2017 году администрация Приморского района Санкт-Петербурга обратилась в Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области с исковым заявлением к собственнику ООО «Викинг» об обязании привести помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Уточкина, д. 7, лит. А, помещение 1-Н и 7-Н, в прежнее состояние (дело А56-35864/2017). В ходе судебного разбирательства ТСЖ также было привлечено ответчиком, так как выстраданные помещения 5-Н и 6-Н, по сведениям ЕГРН, находятся там же, где 1-Н. Судебный процесс длится уже более 3 лет и сейчас приостановлен до вступления в силу судебного акта по делу А56-101431/2018. А производство по делу А56-101431/2018 приостановили до вступления в законную силу судебного акта Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области по делу А56-19427/2019. И так далее и тому подобное.

Между тем, по мнению Зухры Гаплахановны, имеющаяся в ее доме перепланировка – это не гражданское, а уже уголовное дело, т. к. речь идет о повреждении, разрушении жилого дома. Разрушении, которое начато давно, еще до образования ТСЖ, открыто – на виду и у жителей, и у госорганов, и нагло – без единого согласования. А к ответу почему-то привлекают ТСЖ…

Создается впечатление, что нет проблем в этой ситуации только у собственника «встройки». На 17-м этаже из художественных мастерских с высокими потолками сделан двухуровневый пентхаус с 13 залами, где есть камины, где жарят шашлык на открытом огне, где курят кальян. Согласно информации на сайте заведения, оно входит в топ-10 среди lounge-баров в Петербурге. «Пентхаус "Поднебесная" – это место, где встречаются и отдыхают деятельные люди Петербурга. Здесь – как дома и даже лучше…» – обещают рекламные слоганы. Вот только как дома здесь только гости заведения, а жители, похоже, в гостях. Беспринципные бизнесмены смонтировали вытяжку в общую вентиляцию дома, так что шашлычным и кальянным дымом дышали на всех остальных этажах. И даже когда ТСЖ эти отверстия закрыло с чердака, рестораторы просто вывели вентиляцию на улицу. Посетители этого немаленького заведения попадают в него через общий подъезд, катаются на общем лифте, попадая под прицел камер видеонаблюдения. «Заходят они туда вроде обычными людьми, а выходят со странными глазами и демонстрируют совершенно неадекватное поведение. Регулярно туда ходит Роспотребнадзор, служба МЧС и полиция», – рассказывают жители.

Казалось бы, это ТСЖ перспективами посудиться не испугаешь, да вот только многочисленные тяжбы результата не приносят – после каждого меняется арендатор, а воз и ныне там. Получается, что, с одной стороны, наше государство все чаще декларирует поддержку простых граждан и их комфорта в вопросах соседства с бизнесом, а с другой стороны, в ситуации конкретного нарушения прав дистанцируется и ограничивается формальным подходом. Между тем хотелось бы надеяться, что однажды ошибки будут признаны и справедливость восторжествует. Жители дома очень этого ждут.

Вопрос № 158

В чьи обязанности входит информирование собственников помещений в многоквартирных домах о поступивших предложениях по оснащению многоквартирных домов, помещений в них приборами учета коммунальных ресурсов, а также о сроках их оснащения приборами учета используемых коммунальных ресурсов?

1. лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома

2. ресурсоснабжающая организация

3. уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор

Вопрос № 159

Какая мера административной ответственности предусмотрена для должностных лиц организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, за неразмещение в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства?

1. предупреждение или административный штраф в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей

2. административный штраф в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей

3. административный штраф в размере от пяти тысяч до десяти тысяч рублей или дисквалификация на срок от одного года до трех лет

Вопрос № 160

Какой размер аванса за проведение работ и услуг по капитальному ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме вправе уплачивать региональный оператор?

1. не более чем десять процентов от стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту

2. не более чем тридцать процентов от стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту

3. не более чем пятьдесят процентов от стоимости соответствующего вида услуг и (или) работ по капитальному ремонту

Вопрос № 161

Какова нормативная температура воздуха в жилых помещениях в многоквартирном доме (за исключением угловых комнат, а также за исключением районов с температурой наиболее холодной пятидневки -31 °С и ниже)?

1. 18 °С

2. 20 °С

3. 22 °С

Вопрос № 162

Каково допустимое давление во внутридомовой системе отопления с чугунными радиаторами?

1. не более 0,3 МПа (3 кгс/кв. см)

2. не более 0,6 МПа (6 кгс/кв. см)

3. не более 0,8 МПа (8 кгс/кв. см)

Вопрос № 163

Допускается ли отклонение давления во внутридомовой системе отопления от нормативных значений?

1. допускается не более, чем на 0,0001 МПа

2. допускается не более, чем на 0,0005 МПа

3. не допускается

Вопрос № 164

Допускается ли перерывы в предоставлении услуги по отоплению в жилых помещениях в отопительный период?

1. допускается не более, чем на 8 часов (суммарно) в течение одного месяца

2. допускается не более, чем на 24 часа (суммарно) в течение одного месяца

3. не допускается

Вопрос № 165

Виды жилых помещений специализированного жилищного фонда?

1. служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

2. служебные жилые помещения, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

3. служебные жилые помещения, жилые помещения в общежитиях, жилые помещения маневренного фонда, жилые помещения в домах системы социального обслуживания граждан, жилые помещения фонда для временного поселения вынужденных переселенцев, жилые помещения фонда для временного поселения лиц, признанных беженцами, жилые помещения для социальной защиты отдельных категорий граждан, жилые помещения для детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей

Вопрос № 166

Каково допустимое отклонение температуры горячей воды в точке водоразбора от температуры горячей воды в точке водозабора, соответствующей требованиям законодательства Российской Федерации о техническом регулировании, в дневное время в многоквартирном доме?

1. не более чем на 2 °C

2. не более чем на 3 °C

3. не более чем на 5 °C

Вопрос № 167

Допустимое давление в системе горячего водоснабжения в точке разбора в многоквартирном доме?

1. от 0,01 МПа до 0,30 МПа

2. от 0,03 МПа до 0,45 МПа

3. от 0,04 МПа до 0,45 МПа

Вопрос № 168

Как определяется размер платы за коммунальные услуги за расчетный период?

1. исходя из объема потребляемых коммунальных услуг при наличии приборов учета коммунальных ресурсов

2. исходя из нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета

3. исходя из объема потребляемых коммунальных услуг при наличии приборов учета коммунальных ресурсов и исходя из нормативов потребления коммунальных услуг при отсутствии приборов учета

Вопрос № 169

Нормативная температура горячей воды в точке водоразбора в многоквартирном доме?

1. не ниже 50 °C и не выше 75 °C

2. не ниже 60 °C и не выше 75 °C

3. не ниже 75 °C и не выше 85 °C

Вопрос № 170

Какова периодичность проведения текущего осмотра состояния дымовых и вентиляционных каналов и их очистки в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов?

1. не реже трех раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 календарных дней после окончания отопительного сезона)

2. не реже одного раза в год (при подготовке жилищного фонда к осенне-зимнему периоду)

3. по мере необходимости

Вопрос № 171

На каких основаниях осуществляется подключение (технологическое присоединение) к системам инженерно-технического обеспечения?

1. наличие технической возможности подключения (технологического присоединения) к системе инженерно-технического обеспечения, наличие свободной мощности в соответствующей точке подключения (технологического присоединения)

2. наличие технической возможности подключения (технологического присоединения) к системе инженерно-технического обеспечения, наличие свободной мощности в соответствующей точке подключения (технологического присоединения), заключение договора на подключение (технологическое присоединение) объекта

3. основания не предусмотрены

Вопрос № 172

С какой периодичностью осуществляется техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования?

1. не реже трех раз в год

2. не реже одного раза в год

3. периодичность предусмотрена договором о техническом обслуживании и ремонте внутридомового и (или) внутриквартирного газового оборудования

Вопрос № 173

В чьи обязанности входит проведение мероприятий, направленных на регулирование расхода тепловой энергии в многоквартирном доме в целях ее сбережения в отопительный сезон?

1. лицо, ответственное за содержание многоквартирного дома

2. ресурсоснабжающая организация

3. собственники помещений в многоквартирном доме

Вопрос № 174

За сколько дней до приостановления в одностороннем порядке исполнения обязательств по поставке газа в случаях, предусмотренных Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549, поставщик газа обязан предварительно письменно уведомить абонента?

1. не позднее чем за 10 календарных дней

2. не позднее чем за 20 календарных дней

3. не позднее чем за 30 календарных дней

Правильные ответы. № 166: 2. № 167: 2. № 168: 3. № 169: 2. № 170: 1. № 171: 2. № 172: 2. № 173: 1. № 174: 2.

Вопрос № 175

Как определятся плата за содержание жилого помещения за расчетный период?

1. исходя из площади жилого помещения

2. исходя из количества зарегистрированных граждан

3. исходя из количества проживающих граждан

Вопрос № 176

Установлены ли специальные требования для измерения температуры воздуха в жилых помещениях?

1. установлены, осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат – в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 1 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 0,5 м

2. установлены, осуществляется в комнате (при наличии нескольких комнат – в наибольшей по площади жилой комнате), в центре плоскостей, отстоящих от внутренней поверхности наружной стены и обогревающего элемента на 0,5 м и в центре помещения (точке пересечения диагональных линий помещения) на высоте 1 м

3. не установлены

Вопрос № 177

Какие действия обязан осуществить исполнитель коммунальных услуг после устранения причин нарушения качества коммунальной услуги?

1. удостовериться в том, что потребителю предоставляется коммунальная услуга надлежащего качества в необходимом объеме и составить акт о результатах проверки по итогам устранения причин нарушения качества коммунальной услуги

2. составить акт о предоставлении коммунальной услуги надлежащего качества в необходимом объеме

3. исполнитель не обязан осуществить никаких действий после устранения причин нарушения качества коммунальной услуги

Вопрос № 178

С какого момента исполнителем коммунальных услуг начисляются пени лицам, имеющим задолженность по плате за жилое помещение и коммунальные услуги?

1. со дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты

2. с тридцать первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты

3. с девяносто первого дня, следующего за днем наступления установленного срока оплаты

Вопрос № 179

Вправе ли исполнитель коммунальных услуг привлекать иных лиц в целях оказания услуг по начислению платы за жилое помещение и коммунальные услуги?

1. вправе

2. вправе, если собственниками помещений в многоквартирном доме принято соответствующее решение

3. не вправе

Вопрос № 180

В чьи обязанности входит предоставление в уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющий государственный жилищный надзор, подлинников решений и протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме?

1. председатель совета многоквартирного дома

2. управляющая организация, правление товарищества собственников жилья, жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива, лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

3. лицо, по инициативе которого было созвано общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме

Вопрос № 181

С использованием какой информационной системы осуществляется раскрытие информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами?

1. единый информационный портал «Реформа ЖКХ» (https://www.reformagkh.ru)

2. государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (https://dom.gosuslugi.ru)

3. официальный сайт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» (http://www.minstroyrf.ru)

Вопрос № 182

Назначение жилых помещений в общежитиях?

1. проживание граждан в период их работы или обучения

2. временное проживание граждан в период их работы, службы или обучения

3. проживание граждан в связи с характером их трудовых отношений с органом государственной власти, органом местного самоуправления, государственным или муниципальным унитарным предприятием, государственным или муниципальным учреждением, в связи с прохождением службы, в связи с назначением на государственную должность Российской Федерации или государственную должность субъекта Российской Федерации либо в связи с избранием на выборные должности в органы государственной власти или органы местного самоуправления

Правильные ответы. № 175: 1. № 176: 2. № 177: 1. № 178: 2. № 179: 1. № 180: 2. № 181: 2. № 182: 2.

Вопрос №183

В чьи обязанности входит обеспечение выполнения работ в целях надлежащего содержания систем внутридомового газового оборудования, лифтового хозяйства и противопожарных систем многоквартирного дома?

1. собственники помещений в многоквартирном доме

2. лица, ответственные за обслуживание общего имущества в многоквартирном доме

3. лица, ответственные за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме

Вопрос № 184

Что понимается под классом энергетической эффективности в многоквартирном доме?

1. характеристики, отражающие отношение полезного эффекта от использования энергетических ресурсов к затратам энергетических ресурсов, произведенным в целях получения такого эффекта, применительно к продукции, технологическому процессу, юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю

2. характеристика продукции, отражающая ее энергетическую эффективность

3. сбор и обработка информации об использовании энергетических ресурсов в целях получения достоверной информации об объеме используемых энергетических ресурсов, о показателях энергетической эффективности, выявления возможностей энергосбережения и повышения энергетической эффективности с отражением полученных результатов в энергетическом паспорте

Вопрос № 185

Каким документом оформляется передача технической документации на многоквартирный дом и иных связанных с управлением этим домом документов?

1. акт приема-передачи технической документации на многоквартирный дом

3. протокол приема технической документации на многоквартирный дом

2. передача технической документации на многоквартирный дом отдельным документом не оформляется

Вопрос №186

Кто может быть владельцем специального счета, предназначенного для перечисления денежных средств фонда капитального ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?

1. региональный оператор

2. товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация

3. товарищество собственников жилья, жилищный кооператив, управляющая организация, региональный оператор

Вопрос № 187

С какой периодичностью ресурсоснабжающая организация обязана информировать потребителей коммунальных услуг о состоянии расчетов исполнителя коммунальных услуг за поставленный в многоквартирный дом коммунальный ресурс по соответствующему договору ресурсоснабжения?

1. не чаще одного раза в месяц, в случае, если данное условие предусмотрено в договоре ресурсоснабжения

2. не реже одного раза в месяц

3. не реже одного раза в год

Вопрос № 188

Кем определяется класс энергетической эффективности многоквартирного дома, построенного, реконструированного или прошедшего капитальный ремонт и вводимого в эксплуатацию?

1. уполномоченный органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации

2. орган государственного строительного надзора

3. товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, управляющая организация

Вопрос № 189

Какая периодичность установлена для информирования уполномоченным органом, осуществляющим государственный жилищный надзор, населения о лицах, ответственных за содержание многоквартирных домов и подвергнутых административному наказанию за нарушение установленных требований к проведению мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, по результатам проведенных проверок соблюдения правил содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме?

1. не реже чем один раз в месяц

2. не реже чем один раз в год

3. не чаще чем один раз в год

Вопрос № 190

Основания для включения сведений об организации, осуществляющей деятельность по управлению многоквартирным домом, в реестр дисквалифицированных лиц?

1. аннулирование лицензии индивидуального предпринимателя на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами

2. применение в отношении должностного лица управляющей организации, на которого возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, административного наказания в виде дисквалификации

3. аннулирование лицензии индивидуального предпринимателя на осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, применение в отношении должностного лица управляющей организации, на которого возложена ответственность за соблюдение требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, административного наказания в виде дисквалификации

Правильные ответы. № 183: 3. № 184: 3. № 185: 1. № 186: 3. № 187: 1. № 188: 2. № 189: 2. № 190: 3.

Общее собрание онлайн: что придумала Госдума?

В эфире программы #КлубЖКХ главный редактор газеты «Консьержъ» Татьяна Гоцуленко обсудила с председателем совета одного из петербургских многоквартирных домов Робертом Шуваловым Федеральный закон № 156-ФЗ от 25 мая 2020 года.

– Роберт, расскажите, пожалуйста, чему посвящен новый закон?

– Основная часть документа посвящена изменениям, которые вводятся в Жилищный кодекс, в связи с проведением собрания собственников помещения в многоквартирном доме (далее – МКД) с использованием Системы, то есть в электронной форме. Кроме того, есть положения об особенностях проведения очередных собраний в 2020 году и о реализации программы реновации. Чтобы не отвлекаться в дальнейшем, сразу отмечу, что законом № 156-ФЗ вносятся изменения в закон № 189-ФЗ 2004 года, это тот самый закон, которым вводился в действие Жилищный кодекс. Его дополнили статьей 27.

«Установить, что в 2020 году годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание членов товарищества собственников жилья, предусмотренные в части 1 статьи 45 и части 1.1 статьи 146 Жилищного кодекса Российской Федерации, проводятся в срок до 1 января 2021 года. В случае если в уставе жилищного или жилищно-строительного кооператива, иного специализированного потребительского кооператива предусмотрено проведение годового общего собрания членов данных кооперативов в срок не позднее второго квартала года, следующего за отчетным годом, в 2020 году такое собрание проводится в срок до 1 января 2021 года».

Понятно, с чем это связано: обычно такие собрания проводятся в очной или очно-заочной форме, а сейчас необходимо соблюдать социальное дистанцирование. Возможно, с принятием закона и банки станут продлевать полномочия председателей, у которых истек срок полномочий по прошлому протоколу, но это, скорее, вопрос каждого конкретного случая. Посмотрим, как будет на практике.

– Не думаете ли вы, что могут возникнуть проблемы с согласованием плана текущего ремонта на этот год? Сейчас – самый сезон для работ.

– Я не думаю, что это будет серьезным препятствием для проведения ремонта, потому что у нас чаще бумага следует за ремонтом, нежели предшествует ему.

– То есть без ремонта мы не останемся?

– Я думаю, если средства на него есть, то ремонтные работы будут проведены, если опять-таки не будет введено новых серьезных ограничений.

– Система жилищно-коммунального хозяйства относится к жизнеобеспечивающим, и очень важно, чтобы ремонты инженерных коммуникаций были завершены в срок.

– Конечно. Что касается, например, подготовки к отопительному сезону, то она уже началась. Как известно, у нас была самая теплая зима, но самый долгий отопительный сезон…

– Это тема отдельной встречи, и мы обязательно уделим ей внимание, а пока давайте перейдем к главным новшествам, которые вводит 156-й закон.

– Этот закон сделал более доступной и более реалистичной возможность проведения общих собраний с использованием Системы. Когда мы говорим «Система», мы говорим о ГИС ЖКХ – Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

– Это единственная платформа, предусмотренная законом?

– Нет, закон предусматривает как использование Системы, так и использование иных информационных систем, в том числе коммерческих, и они уже есть.

> «Этот закон сделал более доступной и более реалистичной возможность проведения общих собраний с использованием Системы»

Самым серьезным препятствием для проведения собраний онлайн до сих пор был установленный в Жилищном кодексе (ч. 8 ст. 47.1) период проведения собраний: от трех до пяти дней. Я не знаю, чем руководствовались при принятии закона в 2014 году, откуда родились эти цифры 3-5 дней, но мне кажется, это был мертворожденный закон, потому что это возможно, наверное, только в доме, где два-три десятка квартир. Однако я знаю случай, когда в Московской области кому-то с четвертой попытки удалось уложиться в эти пять дней и набрать необходимый кворум, хотя дом был немаленький. Так вот теперь законом этот срок изменен, он будет составлять минимум 7 дней, максимум – 60 дней. Наверное, для большей части домов на территории нашей страны 60 дней – это реалистичный период. Отмечу, что голосование посредством Системы не исключает возможности голосования посредством оформленных в письменной форме решений собственников (бюллетеней), то есть суммарно на голосование путем заполнения бюллетеней или посредством Интернета отводится не менее 7 дней и не более 60. Для домов, где собственников тысячи, возможно, и этого мало, но подвижка, на мой взгляд, серьезная.

Теперь второе серьезное изменение. Раньше для того, чтобы провести первое собрание с использованием Системы или иной информационной системы, требовалось изначально провести собрание в одной из традиционных форм, то есть либо очное, либо заочное, либо очно-заочное и принять ряд решений, то есть выбрать администратора общего собрания, определить продолжительность голосования, хотя это был странный для меня момент, ведь закон декларирует срок от трех до пяти дней, и в то же время к компетенции общего собрания приписали принятие решения о продолжительности собрания. Кроме того, надо было определить порядок приема администратором оформленных в письменном виде решений собственников и так далее. То есть ряд процедурных вопросов нужно было решить, проведя собрание в традиционной форме, и это тоже было своего рода препятствием для проведения собрания с использованием электронной формы. И не будем забывать о законе «Об электронной подписи» (от 06.04.2011 № 63-ФЗ), благодаря которому все это вообще стало возможным, потому что проведение собрания в Интернете начинается с подписания между собственниками соглашения об электронном взаимодействии. Если мы проводим собрание с помощью Государственной информационной системы, то идентификация личности, соответствие электронной и собственноручной подписи подтверждается учетной записью в ЕСИА – Единой системе идентификации и аутентификации, с помощью которой мы, например, входим на портал Госуслуг. Если же мы планируем использовать какую-то иную систему: стороннюю коммерческую или, может быть, в доме кто-то сам ее написал – то, чтобы зафиксировать соответствие собственноручной подписи и простой электронной

Фото: Госдума

подписи, необходимо заключить соглашение об электронном взаимодействии, и оно должно быть подписано собственноручно, иначе проведение собрания невозможно. Исключение, еще раз повторяю, если мы пользуемся платформой ГИС ЖКХ. Знаю, что систем создано достаточно много, но внимание этому моменту если и уделялось, то как-то вскользь. А зря, ведь оспорить результат такого собрания не представляет труда.

многоквартирном доме. Пункт 3.2 части 2 этой статьи, где говорится о компетенциях общего собрания собственников помещений в МКД, был изложен в новой редакции.

Была краткая формулировка: «принятие решений об использовании системы или иных информационных систем при проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования».

«Суммарно на голосование путем заполнения бюллетеней или посредством Интернета отводится не менее 7 дней и не более 60»

– Правильно ли я понимаю, что речь идет о возможности зарегистрировать на частной платформе сотни аккаунтов от имени собственников помещений в каком-то доме и «принять» от их имени какое-либо решение?

– Да, как раз чтобы этого избежать, и нужно соглашение об электронном взаимодействии либо идентификация через ЕСИА. Теперь пройдемся собственно по тексту закона.

Статья 44 ЖК РФ. Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования системы или созданной на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации региональной информационной системы, используемой для проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования (далее – региональная информационная система), при непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками помещений в многоквартирном доме, а также иных информационных систем независимо от способа управления многоквартирным домом».

Громоздкая формулировка, попробую объяснить другими словами, о чем здесь речь. Разделяется порядок проведения собрания в зависимости от способа управления МКД. Если в доме осуществляется непосредственное управление МКД собственниками, то они могут проводить такое собрание либо с использованием ГИС ЖКХ, либо с использованием региональной информационной системы, которая создается на основании решения высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации. Это новое понятие, раньше его не было.

– То есть при непосредственном управлении домом собственниками можно использовать либо ГИС ЖКХ, либо региональную систему – в любом случае государственную систему?

– Совершенно верно. А при иных способах управления можно использовать и иные системы. То есть почему-то при непосредственном управлении использовать иные системы нельзя. Почему такая норма появилась, я не знаю, но у меня сложилось впечатление, что разработчики ГИС ЖКХ, возможно, столкнулись с какими-то техническими сложностями, и возникло желание децентрализовать эту функцию, поэтому появилось понятие «региональная информационная система».

– Если говорить об иных системах, не кажется ли вам, что это достаточно туманно, неужели такая система не должна иметь сертификат или лицензию?

– Такая система должна удовлетворять требованиям закона об электронной подписи – то, о чем мы с вами ранее говорили. Насколько я знаю, разработчики этих иных систем были бы рады, если бы им позволили проводить аутентификацию пользователей в системе с помощью ЕСИА, но государство пока не идет навстречу.

Идем дальше. **Статья 47.1.** Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы.

«Законом разделяется порядок проведения собрания в зависимости от способа управления МКД»

В части 1 этой статьи сократили первую фразу.

Было: «В случае принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решений, предусмотренных пунктами 3.2–3.4 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса, система используется для размещения сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, для хранения протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, для размещения электронных образов решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, а также для осуществления голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

«Необходимо решением общего собрания определить администратора общего собрания – физическое или юридическое лицо, которое, по сути, выполняет функции секретаря собрания»

Стало: «Система используется для… (*далее по тексту предыдущей редакции*)».

Эту же статью дополнили новой частью 2.1, которая вводит такое понятие, как первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы. Вот что о нем говорится. «Первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы проводится в порядке, установленном частями 2, 4–12 статьи 47.1 ЖК РФ, если иное не установлено настоящей частью, по инициативе собственника помещения в многоквартирном доме или лица, осуществляющего управление многоквартирным домом».

Отметим, что в ряде случаев инициировать общее собрание могут и другие лица, в том числе орган государственной власти, но в случае проведения первого общего собрания с использованием Системы (речь идет именно о Системе, то есть о ГИС ЖКХ) круг инициаторов ограничен. Еще раз: получается, что первое собрание с использованием электронной формы голосования без предварительного определения порядка проведения такого собрания решением общего собрания, проведенного в форме очного, заочного или очно-заочного голосования, можно провести только в ГИС ЖКХ.

Продолжим. Для проведения собрания с использованием Системы или иной информационной системы необходимо решением общего собрания определить администратора общего собрания – физическое или юридическое лицо, которое, по сути, выполняет функции секретаря собрания: размещает необходимую информацию, собирает решения собственников.

«В случае проведения первого общего собрания с использованием ГИС ЖКХ круг инициаторов ограничен»

Читаем дальше часть 2.1 статьи 47.1 ЖК РФ. «В случае проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы инициатор проведения общего собрания осуществляет полномочия администратора общего собрания». То есть для проведения первого общего собрания с использованием системы (ГИС ЖКХ) не нужно предварительно принимать решение о наделении кого-то полномочиями администратора общего собрания, им в силу закона становится инициатор первого общего собрания, проводимого с использованием ГИС ЖКХ. Далее в этой же части. «Администратор общего собрания определяет с учетом требований частей 7 и 8 статьи 47.1 ЖК РФ порядок приема решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование на данном общем собрании, продолжительность голосования по вопросам повестки дня данного общего собрания» – от 7 до 60 дней, как мы сказали раньше.

«При этом для проведения последующих общих собраний в форме заочного голосования с использованием системы в повестку дня данного общего собрания обязательно включаются вопросы об определении администратора общего собрания, о порядке приема им сообщений о проведении общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование (если собственник голосует традиционным способом. – *Р. Ш.*), а также о продолжительности голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы». На мой взгляд, в таких случаях предпочтительнее использовать формулировку, дословно повторяющую закон: «не менее 7 и не более 60 дней», дополнив ее, например, фразой «на усмотрение инициатора собрания», а дальше, в зависимости от сложности повестки дня, ее объема, времени года уже устанавливать конкретный срок.

Что еще важно. «Собственник помещения в многоквартирном доме вправе не позднее чем за пять рабочих дней до даты проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы представить лицу, осуществляющему управление многоквартирным домом, письменный отказ от проведения данного общего собрания. Лицо, осуществляющее управление многоквартирным домом, обязано регистрировать такие отказы и не позднее чем за два рабочих дня до даты проведения данного общего собрания представить их собственнику помещения в многоквартирном доме, по инициативе которого проводится первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, или учесть отказы в случае, если данное общее собрание проводится по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Первое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не может быть проведено в случае поступления лицу, осуществляющему полномочия администратора общего собрания, информации о наличии письменных отказов от проведения данного общего собрания собственников, обладающих более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в многоквартирном доме».

Теперь о том, как происходит информирование собственников. Об этом у нас говорит часть 5 статьи 47.1 ЖК РФ. Вот как эта часть выглядела раньше:

«Администратор общего собрания размещает сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, переданное ему в соответствии с частью 2 настоящей статьи, в системе не позднее чем за десять дней до даты и времени начала проведения такого собрания. В указанный срок администратор общего собрания направляет сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме каждому собственнику помещения в данном доме посредством системы». Все эти формулировки сохранились и были дополнены новым абзацем следующего содержания:

«При проведении первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы не позднее чем за десять рабочих дней до даты проведения данного общего собрания лицо, осуществляющее полномочия администратора общего собрания, размещает в системе и направляет с использованием системы собственникам помещений в многоквартирном доме сообщение о проведении данного общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме и о порядке представления в соответствии с частью 2.1 настоящей статьи письменного отказа от проведения такого собрания, а также в формах, не связанных с использованием системы, размещает в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех

подъездах многоквартирного дома или в пределах земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом) указанное сообщение и правила доступа к системе не зарегистрированных в ней собственников помещений в многоквартирном доме».

Очень интересно, что разместить в подъездах информацию о проведении собрания и правилах доступа в систему обязаны, а разместить там же информацию о возможности направить отказ от проведения собрания, буквально понимая закон, обязанности нет. То есть оповестить о возможности отказа от проведения собрания с использованием системы необходимо только в самой системе. Однако я думаю, что заинтересованный в результате инициатор разместит исчерпывающую информацию всеми способами, чтобы не дать повода к оспариванию. Кстати, если говорить о традиционных способах уведомления о проведении общего собрания, они же есть разные: и вручение под роспись, и направление заказным письмом, если иной способ направления не предусмотрен решением общего собрания. Здесь, мы видим, это не требуется, достаточно разместить сообщение о проведении собрания на досках объявлений в подъездах и зафиксировать это.

– Снять на видео?

– Каждый понимает по-разному. Однажды в суде фотофиксации оказалось не достаточно, мне действительно пришлось снимать видео, проходя от таблички с адресом дома до подъезда с вывешенным объявлением (это был одноподъездный дом). В большинстве случаев достаточно сфотографировать и составить в свободной форме акт о том, что тогда-то было вывешено объявление, и пусть несколько лиц этот акт подпишут.

Далее. Про продолжительность собрания мы сказали в самом начале, сейчас просто озвучу часть 8 статьи 47.1 ЖК РФ в новой редакции: «Продолжительность голосования по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме с использованием системы должна составлять не менее чем семь дней и не более чем шестьдесят дней с даты и времени начала проведения такого голосования».

Кроме того, появилась новая часть 14 статьи 47.1 ЖК РФ, в которой говорится о региональной информационной системе. «Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием региональной информационной системы проводится в порядке, сроки и с соблюдением требований, установленных настоящей статьей в отношении проведения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, включая порядок проведения первого общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме в форме заочного голосования с использованием системы, при условии обеспечения размещения в системе в автоматизированном режиме сообщений о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений, принятых общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, итогов голосования, протоколов общих собраний собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, решений собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, поставленным на голосование, с учетом части 4 статьи 45, а также частей 3 и 4 статьи 46 настоящего Кодекса».

Более простым языком. Использовать региональную информационную систему можно, если обеспечена техническая возможность автоматизированного размещения сведений о проведении собрания из такой региональной информационной системы в ГИС ЖКХ. Такая возможность должна быть обеспечена не позднее 1 июля 2021 года. Остается вопрос: все-таки региональные власти должны разработать региональную информационную систему или могут это сделать, если захотят. Однозначно только, что если хотят и могут, то должны обеспечить интеграцию с ГИС ЖКХ до 1 июля следующего года. По духу документа кажется, что им это настоятельно рекомендуется – я такой подтекст вижу.

> «Использовать региональную информационную систему можно, если обеспечена техническая возможность автоматизированного размещения сведений о проведении собрания из такой региональной информационной системы в ГИС ЖКХ»

Собственно, это все, что можно сказать о теоретической части, о букве закона. Как обычно, она написана довольно сложным «канцелярским» языком. Отмечу еще, что законопроект был внесен в Думу еще летом 2018 года депутатами Качкаевым и Сидякиным, и до его реализации в виде закона прошло почти два года.

– Наверное, пандемия ускорила принятие закона?

– Да, я думаю, с этим связано, потому что есть другой законопроект, на мой взгляд, более перспективный и более значимый для проведения общих собраний, который позволяет проводить общие собрания в виде конференции, он внесен теми же депутатами – Сидякиным и Качкаевым – годом ранее, летом 2017 года, к инициативе позже присоединились еще ряд депутатов, но законопроект

прошел первое чтение уже давно и вот до сих пор, очевидно, дорабатывается ко второму чтению. Хотя, я думаю, и этот законопроект мог бы быть одобрен в связи с тенденцией к снижению числа социальных контактов.

– Вернемся к виновнику нашей встречи, на бумаге вроде интересный, полезный документ, а какие ожидания от практической реализации?

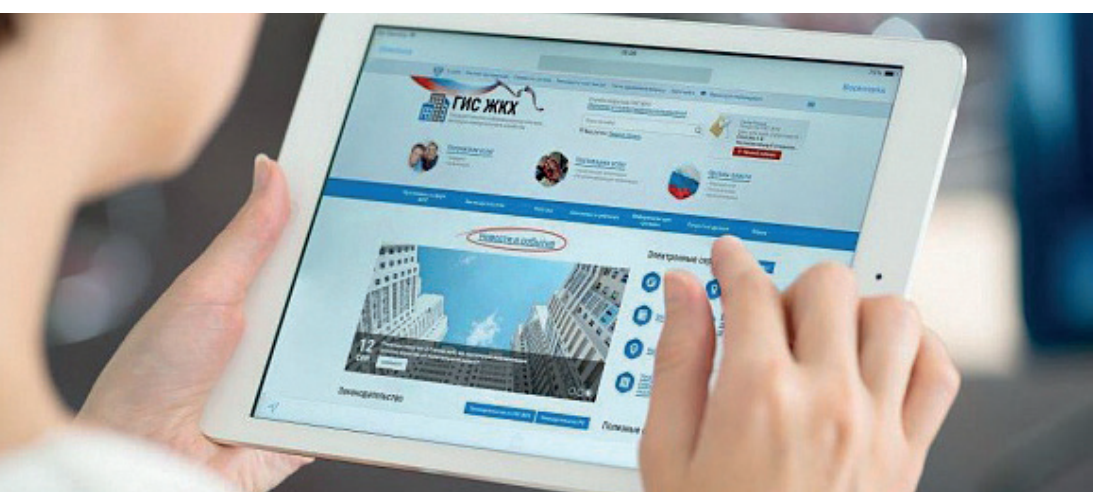
– Где стоит ждать препонов? Первое – подтвержденная функция администратора общего собрания в самой системе. Для простоты представим, что инициатор у нас собственник – физическое лицо. Он заходит в свой аккаунт на ГИС ЖКХ с использованием Единой системы идентификации и аутентификации (ЕСИА), и для того, чтобы ему стал доступен функционал администратора общего собрания, у него должна быть подтвержденная функция администратора. Это делается путем заполнения в электронной форме определенной заявки, раньше к ней было необходимо прикрепить протокол о назначении администратором. Дальше эта заявка направляется на подтверждение в орган госжилнадзора. То же самое происходило с подтверждением статуса председателя совета МКД, на которого тоже возложена обязанность размещать определенную информацию в ГИС ЖКХ. Я как председатель совета МКД еще в сентябре 2016 года разместил заявку на подтверждение функции председателя совета МКД, подождал несколько месяцев, ничего не менялось, сделал запрос в службу технической поддержки ГИС ЖКХ, откуда получил ответ, что подтверждением функции председателя совета дома занимается орган госжилнадзора. Вооружившись этим ответом, я написал обращение в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга и получил ответ: «Вопросы регистрации в ГИС ЖКХ в полномочия жилищной инспекции не входят. По данному вопросу вам необходимо обратиться в службу технической поддержки ГИС ЖКХ».

– И за три года ничего не изменилось?

– Да, функционал, связанный со статусом председателя совета МКД мне в системе недоступен.

– Это настораживает!

– Да, с одной стороны. В то же время это освобождает от ответственности за неразмещение информации. Но действительно есть опасения, что подобная проблема может возникнуть и с подтверждением статуса администратора общего собрания. Я несколько дней назад решил стать инициатором общего собрания в доме, в котором живу, составил необходимую заявку со ссылкой на новый закон вместо протокола собрания о назначении администратором общего собрания, пока ответа нет, хотя декларируется трехдневный срок. Посмотрим, может быть, придется направить запрос на имя нового руководителя Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга. Надеюсь, ситуация сдвинется, тем более, что есть совместный приказ Минкомсвязи России № 74 и Минстроя России № 114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства», согласно которому орган госжилнадзора тоже является поставщиком информации в ГИС ЖКХ. В соответствии с разделом 4 этого приказа орган госжилнадзора обязан размещать информацию о поступлении в орган жилищного надзора протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об избрании председателя совета многоквартирного дома (в течение 3 дней) – это пункт 9 раздела, и информацию о поступлении в орган жилищного надзора протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме об определении администратора общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме (в течение 3 дней) – это пункт 10. То есть фактически это как раз то подтверждение, о котором мы говорим. Знаю, что в других регионах тоже сталкивались с этой проблемой, но в результате переписки с органом госжилнадзора полномочия подтверждались. В конце концов можно в судебном порядке обязать орган госжилнадзора подтвердить полномочия, предусмотренные законом, но, думаю, до этого не дойдет.



Еще несколько моментов, которые в принципе связаны с проведением собраний с использованием системы. Мы знаем, что количество голосов, которыми обладает собственник, определяется пропорционально доле в праве на общее имущество за исключением случаев, когда до вступления в силу Жилищного кодекса было принято решение о другом распределении. Учитывает ли функционал системы такую альтернативную возможность подсчета голосов, неизвестно. Технически это организовать несложно, возможно, это уже реализовано, я просто не в курсе.

Следующий момент, например, если мы говорим о собрании, на котором принимается решение о создании товарищества собственников жилья. Как мы знаем, данный протокол должен быть подписан всеми собственниками, проголосовавшими за создание ТСЖ. Закон не запрещает проводить такое собрание с использованием системы, в том числе и проводя первое собрание в системе. Протокол формируется в системе автоматически, и подлинник протокола – это то, что есть в системе, потому что то, что мы распечатаем – это уже копия. Вопрос: каким образом этот протокол окажется подписан всеми собственниками? Логично, что собственнику достаточно подписать решение, но закон таков, что нужны подписи именно на протоколе. И мне понятно, откуда это требование: оно ориентировано на очную форму собрания, когда бюллетени не обязательны и можно голосовать поднятием рук. Но когда оформленные в письменном виде решения собственников являются частью протокола, прикладываются к нему, зачем еще и подписи каждого на протоколе? Это явно избыточное требование, но вместе с тем, когда регистрируешь ТСЖ в налоговой инспекции, требуют предоставить не решения собственников, а протокол, подписанный всеми собственниками, проголосовавшими «За». Так что пока неизвестно, как это будет реализовано. Протокол становится доступен в системе по истечении 10 дней после окончания голосования. Затем его необходимо распечатать и обойти, собирая подписи тех, кто голосовал? Надеюсь, со временем появится другое, более разумное решение.

Еще один момент. Год назад мы с вами обсуждали поправки в Жилищный кодекс, касающиеся перевода квартир в нежилой фонд. Тогда появился новый порядок подсчета кворума: отдельно нужно считать по подъезду, отдельно – по всему дому. Я не уверен, что ГИС ЖКХ готова к такому. Хорошо, если функционал реализован так, что администратор может указать это в ручном режиме, но я полагаю, что и этого нет. Здесь я был бы рад ошибиться, но есть опасения, что собрание с такой повесткой в системе не провести.

«Есть опасение, что собрание о переводе помещения в нежилое в Системе не провести»

– Еще один вопрос: после того, как дан старт собраниям в системе, допустимо проведение собрания в традиционной форме?

– Безусловно.

– Получается, что и опасность рейдерского захвата – незаконной смены управления домом по подложному протоколу – этим законом не исключена, все остается по-прежнему.

– Да, в этой части все по-прежнему.

– Какова ваша итоговая оценка обсуждаемому закону?

– Это шаг навстречу упрощению проведения общего собрания. Как это будет воспринято сообществом, самими пользователями, покажет время, но самое главное, что был устранен основной заградительный порог – пятидневный срок проведения собрания. Вопросов остается много. Сколько собраний в системе может одновременно проводиться? Остается ли у собственника возможность «переголосовать» до окончания голосования, если он уже зафиксировал свои решения путем электронного голосования? Видит ли администратор собрания, кто и как уже проголосовал в электронном виде, пока собрание идет? Все это покажет практика.

Записала Татьяна Гоцуленко

Екатерина Макеева

Капремонт замедлится?

Регионы постепенно смягчают режим ограничений, связанный с пандемией коронавирусной инфекции, и работы по капитальному ремонту постепенно возвращаются в прежнее русло. Но возможно ли войти в одну реку дважды?

Регоператоры в условиях ограничений

21 мая Ассоциация региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов (АРОКР) провела видеоконференцию, в рамках которой 67% региональных операторов отметили, что пандемия коронавирусной инфекции отразилась на системе капитального ремонта и сегодня существует угроза невыполнения краткосрочных планов в текущих условиях.

Перечень основных проблем, с которыми столкнулись региональные операторы, следующий:

1. Снижение уровня собираемости взносов (71% региональных операторов отметили снижение).

2. Приостановление работы подрядных организаций. (В 14 регионах региональные власти полностью приостановили работу подрядных организаций, в 29 – частично).

3. Ограничение доступа в квартиры собственников грозит риском невыполнения работ по внутридомовым инженерным сетям в текущем году.

4. Увеличение стоимости материалов и оборудования на 10–15%.

5. Отсутствие достаточного объема рабочей силы в связи с закрытием границ ближнего зарубежья.

Ряд работ по капитальному ремонту домов может быть перенесен на следующий год. Из-за ограничительных мер в период самоизоляции подрядчики могут не успеть завершить их до осени. «Банкротство подрядчиков ухудшит качество работ, а в некоторых регионах, где на конкурсы заявляется мало участников, появится риск срыва региональных программ», – добавила к вышеперечисленному списку **Анна Мамонова**, исполнительный директор АРОКР. Мерой поддержки для подрядчиков, которые не могут выполнить запланированные работы, могло бы стать участие в конкурсах на ремонт других элементов зданий, в том числе из плана на 2021 год, считают в ассоциации. Необходимо также сокращение сроков проведения электронных аукционов, продление срока нахождения организаций в реестре квалифицированных подрядчиков до конца года.

Спецсчета в зоне риска

В шести регионах была временно приостановлена уплата взносов за капитальный ремонт. Фонды капитального ремонта, формируемые на специальных счетах, также как и региональные операторы в этих регионах, потеряют четверть годовых поступлений взносов. Кроме того, режим самоизоляции создал серьезные трудности для проведения общего собрания для принятия решений о проведении капитального ремонта, поиска подрядчиков для выполнения работ в многоквартирных домах со специальным счетом.

Совокупность этих и других подобных факторов создает определенные риски того, что в многоквартирных домах со специальными счетами не будут выполнены работы по капитальному ремонту, запланированные региональными программами на 2020 год, отмечает **Ирина Генцлер**, директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города. А в соответствии с действующими нормами Жилищного кодекса последствиями невыполнения ремонта в установленный срок является передача многоквартирного дома региональному оператору, а средств на специальном счете – в «общий котел».

Согласно данным Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства за 2015–2019 годы число МКД со спецсчетами неуклонно росло, и сегодня насчитывает 93 тысячи домов. Их количество выросло с 8 до 12%, но сам по себе этот рост не быстрый, подчеркивает Ирина Генцлер. Причем количество спецсчетов неравномерно распределено по регионам. В некоторых из них программы капремонта на 2020 год достигают 70% от общей площади, которую предполагается отремонтировать. Ситуация во многом зависит от того, как работают местные власти с населением. Есть регионы, где финансирование проведения капремонтов со спецсчетов составляет весьма заметный объем. Так, в Костромской области эта доля достигает 68%. В Москве она превышает 15%, это примерно 3 тысячи МКД. При этом в столице самый высокий в стране взнос на капремонт, отсюда и тот потенциал, который имеет в городе подобная практика. Есть финансовые возможности нарастить объемы выделения средств.

По мнению **Сергея Сиваева**, профессора НИУ «Высшая школа экономики», настал тот момент, когда важно максимально активировать инвестиции в эту сферу в качестве одного из направлений ускорения развития всей экономики. Поэтому столь важной задачей становится снятие неоправданных ограничений, создание условий для привлечения в отрасль дополнительных средств.

Например, одним из таких способов могло бы стать кредитование МКД со спецсчетами банками по гарантиям региональных операторов капремонта. Это бы открыло новые возможности как самим домам для проведения капремонта, так и этим структурам по расширению своей деятельности.

Но пока все обстоит ровным счетом наоборот. Как свидетельствует **Светлана Разворотнева**, исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль», законодатели подготавливают ряд законопроектов, которые не расширяют, а ужесточают работу со спецсчетами. По большому счету в большинстве регионов не желают расширять практику капремонта на основе спецсчетов. Так, на ряде территорий увеличили сроки перехода на них МКД. Государство, хотя и сформировало этот институт, пока уделяет ему явно недостаточное внимание. По словам **Ольги Сердюк**, заместителя генерального директора Государственной корпорации – Фонд содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства, в разрабатываемых правительственными структурами документах нет планов по поддержке собственников жилья. Зато есть практика, когда разные органы власти противятся появлению новых МКД на спецсчетах. В частности, это относится к новостройкам, которым выгодно переходить на них, так как им предстоит капремонт только через много лет, и есть время для накопления денег. Зато это не выгодно региональным операторам, так как это сокращает их кормовую базу. Если же мы намерены стимулировать инициативу собственников, то нужно принимать соответствующие меры. Однако их на данный момент нет.

Будущее за спецсчетами

Учитывая текущую ситуацию, реальная перспектива для отдельного ТСЖ или кооператива провести капитальный ремонт своего дома, когда ему это нужно, именно за счет специального счета, – считает **Евгений Пургин**, председатель совета Ассоциации управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере. По мнению эксперта, софинансирование капремонта со стороны бюджета сейчас будет урезаться, и дома, которые ТСЖ и ЖСК содержат более качественно, чем те же государственные жилкомсервисы, будут постоянно отодвигать в программе на поздний срок.

Евгений Пургин предлагает каждому дому посмотреть на сайте Фонда – регионального оператора, сколько им уже накоплено средств, и сделать вывод о целесообразности выхода из «общего котла» с тем, чтобы самостоятельно принимать решения о ремонте. Однако оформить подобное решение нужно юридически выверенно, ведь фонд будет всячески препятствовать вашему выходу.

– Наши юристы насчитали 17 пунктов повестки дня общего собрания по этой теме, – подчеркнул эксперт. – Определенно, лучше доверить подготовку такого собрания специалистам.

Вера Ворошилова

Управление или вседозволенность?

Роль администраций районов Санкт-Петербурга в отношении управления многоквартирными домами все больше становится диктаторской. Кто управляет домом? Тот, кого выбрали собственники, верно? Оказывается, не всегда. Например, администрация Василеостровского района не согласилась с решением общего собрания дома 9 по Морской набережной и собралась это решение оспорить, представляя в суде собственника – город. При этом городу в доме принадлежит около 1–2% площади.

Об этом доме мы писали уже не раз, но все же вкратце напомним развитие истории: частью подъездов исторически управляло ЖСК 1118, остальными (большей площадью) – жилкомсервис. О разнице в качестве управления нашим читателям, мы уверены, говорить незачем, она очевидна. Когда появилось требование один дом – единое управление, жилкомсервис попытался забрать весь дом, но кворума не набрал. В то время на доме «висело» созданное много лет назад фиктивное ТСЖ, и чтобы можно было создать новое товарищество, нужно было пройти процедуру ликвидации старого нелегитимного. Все это затянулось, и администрация района вопреки достигнутым договоренностям между вице-губернатором Николаем Бондаренко, Госжилинспекцией и отделением ОНФ в Санкт-Петербурге успела провести конкурс на управление домом. Его выиграла малоизвестная компания УК «Нарвская», как впоследствии оказалось, «дочка» скандального «Мира». В ее управлении несколько домов, надолго они у нее не задерживаются, наверное, на то есть причины.

Как бы там ни было, по закону отобранная конкурсом компания должна отработать минимум год, потом собственники вправе и изменить способ управления, и сменить компанию, даже если конкурсный договор заключен на более длительный срок. ЖСК 1118 к началу управления «Нарвской» уже получило статус ТСН и постепенно, соблюдая все формальности, начало процедуру проведения общего собрания о выборе способа управления товариществом сразу по истечении годового срока работы «Нарвской». Была проведена очная часть в одном из залов гостиницы «Прибалтийская», пришло много жителей, все единодушно требовали от представителей администрации оставить их дом в покое, дать определиться с управлением самостоятельно. Потом несколько месяцев проводились встречи по подъездам, регулярные приемы председателем ТСН. В результате абсолютно «по белому» было принято решение о выборе ТСН «ЖСК 1118» для управления домом.

Одновременно приняли решение о переходе на прямые договоры с РСО, причем с небольшой отсрочкой от даты завершения собрания, но раньше, чем дом должен быть передан ТСЖ. «Нарвская» отказалась передавать поставщикам ресурсов информацию о собственниках, о приборах учета, и началась путаница. Водоканал насчитал по-среднему, ТГК, несмотря на обещания, зафиксированные в том числе в ответе на наш редакционный запрос, квитанции так и не прислал, сославшись в конце концов на письмо администрации (оно, оказывается, выше протокола общего собрания, чувствуете?). Зато в рейтинг должников ТГК «Нарвская» уже попала, а ведь могли бы средства и напрямую получать. Тем временем жителям стало известно, что собственник «Нарвской» ежемесячно переводит себе на карты в качестве дивидендов сотни тысяч, а порой и миллионы рублей.

На фоне этой сумятицы и еще в самом начале «режима повышенной готовности», связанного с угрозой распространения коронавирусной инфекции, «Нарвская» инициирует общее собрание, которым хочет закрепить за собой право и по прошествии законного года управлять домом. Собственники начинают собирать заявления в госжилинспекцию о своем неучастии в собрании «Нарвской», чтобы предотвратить возможную фальсификацию их бюллетеней. Таких заявлений, в том числе формируемых с помощью учетных записей на Госуслугах, набирается приличное количество, но «Нарвская» сдает протокол собрания в ГЖИ. На момент сдачи номера в печать результата рассмотрения пакета документов еще нет, но мы обязательно будем следить за развитием событий.

А какова же роль администрации района? Сначала она конкурсом навязала дому «Нарвскую», хотя могла бы с объявлением конкурса повременить. Теперь в последние дни срока на оспаривание протокола общего собрания подается иск (если быть точнее, 5 мая истекал полугодовой срок подачи апелляции на решения собрания, а иск был принят судом 6 мая). Само по себе обращение в судебные инстанции – нормальное цивилизованное действие, если, конечно, нет намерений использовать так называемый административный ресурс.

«Консьержъ» поговорил с экспертами, постоянно имеющими дело с проведением собраний, их оспариванием и, напротив, отстаиванием результатов. Ни один наш респондент не смог припомнить подобный прецедент, чтобы администрация от имени собственника-города оспаривала результат собрания. Тогда мы решили поинтересоваться у Жилищного комитета, каковы рекомендации районным администрациям при участии в общих собраниях от имени города как собственника квартир. Ответ комитета – на следующей странице.

В ответ на ваш запрос Жилищный комитет сообщает следующее.

Согласно Жилищному кодексу Российской Федерации решения о выборе или изменении способа управления многоквартирным домом (далее МКД), о создании товарищества собственников жилья (далее – ТСЖ) принимаются на общих собраниях собственников помещений в МКД (далее – ОСС). Правом голосования ОСС по вопросам, поставленным на голосование, обладают собственники помещений в данном доме. Голосование на ОСС осуществляется собственником помещения в данном доме как лично, так и через своего представителя.

На основании Положения об администрации района Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением правительства Санкт-Петербурга от 26.08.2008 № 1078 «Об администрациях районов Санкт-Петербурга», полномочия Санкт-Петербурга как собственника помещений в многоквартирных домах (далее – МКД), включая участие с правом голосования на ОСС, осуществляют администрации районов Санкт-Петербурга (далее – Администрация).

Порядок представления интересов Санкт-Петербурга как собственника жилых и нежилых помещений в МКД установлен распоряжением Жилищного комитета от 15.06.2005 № 52-р, согласно которому уполномоченный представитель Администрации (далее – Представитель) в обязательном порядке предварительно согласовывает с Администрацией порядок своего голосования на ОСС, в том числе при принятии решений по вопросам, связанным с выбором способа управления МКД.

Жилищный комитет, осуществляющий свою деятельность в соответствии с Положением о Жилищном комитете, утвержденным постановлением правительства Санкт-Петербурга от 30.12.2003 № 175, не уполномочен определять порядок голосования Представителей по вопросам, включенным в повестку дня конкретных ОСС.

Вместе с тем Жилищный комитет полагает, что при принятии решения по порядку голосования Представителя на ОСС, в повестку дня которого включены вопросы, связанные с созданием ТСЖ, Администрации целесообразно учитывать, в том числе мнение собственников помещений в этом МКД по данным вопросам.

КОММЕНТАРИЙ

Евгений Смирнов,
житель дома 9 по Морской наб.:

«Безнаказанность преступных УК в сфере ЖКХ зиждется на абсолютно идиотской системе голосования на ОСС в МКД! Вспомним как мы голосуем, например, за депутата даже в муниципальный округ. Дежурит полиция, бюллетени выдают по паспорту, наблюдатели следят за каждым вашим шагом на пути к урне. Вечером урну вскрывают и под надзором представителей партий идет строгий подсчет голосов. Составляется протокол и под охраной отправляется в верхнюю инстанцию. При этом чаще всего сами кандидаты, а потом депутаты нам мало интересны и бесполезны.

На ОСС своего дома мы выбираем ответственного за наши ежемесячные 3 миллиона рублей, всю общедолевую собственность и придомовую территорию, за техническое здоровье дома и, как следствие, свое собственное здоровье. И какую же процедуру голосования предлагает нам Жилищный кодекс РФ? Если в первом случае мы видим тотальный контроль за процессом вплоть до видеокамеры над каждой урной, то во втором контроль отсутствует полностью. Мошенники имеют право инициировать ОСС, назначать свою счетную комиссию, собирать бюллетени, могут сопровождать это агитацией даже с психологическим давлением. Недостающий кворум можно легко «нарисовать» в любых количествах. Ни на одном из этапов процесса голосования контроля нет вообще. Нет его и в ГЖИ, куда в итоге попадают пачка бюллетеней с протоколом. В ГЖИ смотрят лишь правильность оформления самого протокола, но не достоверность бюллетеней. Авторы процедуры голосования для ЖКХ писали правила для абсолютно порядочных людей, но пользуются этой наивностью мошенники всех мастей.»

КАДРЫ

Молодежь придет учиться

– Если мы хотим, чтобы жилищно-коммунальное хозяйство было современным, нужно внедрять лучшие практики, готовить квалифицированных управленцев, специалистов основных рабочих профессий, поднимать престиж профессии работника ЖКХ, – отметил в ходе совещания Жилищного комитета и представителей районных администраций вице-губернатор Санкт-Петербурга Николай Бондаренко.

Как сообщил заместитель председателя Жилищного комитета **Степан Куралов**, конкретная программа подготовки и переподготовки специалистов отрасли намечена совместно с Санкт-Петербургским государственным архитектурно-строительным университетом (СПбГАСУ). Университет открыл новое профильное направление подготовки – «Жилищное хозяйство и коммунальная инфраструктура». Выпускники будут обладать техническими и экономическими знаниями, необходимыми для управления объектами жилищно-коммунального хозяйства.

В феврале 2020 года университет и Жилищный комитет Санкт-Петербурга подписали соглашение о научно-образовательном сотрудничестве и договор о создании базовой кафедры. В рамках этого взаимодействия нынешним летом для 50 студентов первого курса профильного направления будет организована производственная практика в самых успешных управляющих компаниях города.

– В этой ответственной работе нет мелочей. Практиканты должны быть обеспечены удобным рабочим местом, должна быть организована эффективная система наставничества. Для работы с молодежью важно привлечь местные администрации, чтобы их представители подробно рассказали о районе, особенностях жилого фонда, – поддержал инициативу направления студентов на производственную практику в организации сферы ЖКХ вице-губернатор **Николай Бондаренко**.

Он подчеркнул, что средний возраст специалистов основных рабочих профессий и среднего управленческого звена ЖКХ приближается к пятидесяти пяти годам и подготовка компетентных специалистов отрасли – значимая стратегическая задача.

Проходить обучение в рамках партнерства вуза и профильного комитета будет не только молодежь, но и действующие специалисты. Осенью 2020 года представители профессорско-преподавательского состава СПбГАСУ в Учебно-методическом центре Жилищного комитета организуют обучение руководителей и работников жилищно-коммунальной сферы Санкт-Петербурга по различным образовательным программам.

В настоящее время в городских организациях жилищно-коммунального хозяйства занято более 13 тысяч человек. Представители отрасли обслуживают 144 млн кв. метров жилья, 23,6 тысячи многоквартирных дома.

Источник: gov.spb.ru

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515
Тел. (812) 907-18-60,
тел.: (812) 528-19-70
www.konserg.ru

Генеральный директор издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Редактор газеты
Курбеко Лилия

Корректор
Розанова Татьяна

Подписной индекс в Санкт-Петербурге
11003

Подписка через редакцию
(812) 907-18-60,
(812) 528-19-70,
e-mail: konserg-media@yandex.ru

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

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

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

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

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

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 29

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 05.06.2020 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Фото: smartmoney.today

Спросите у юриста

ВОПРОС
Должна ли управляющая компания (далее – УК) оформить перерасчет коммунальных платежей (горячая, холодная вода), если в квартире долгое время никто не проживал, счетчик стоит только на электроэнергию (УК берет плату по нормативу с каждого прописанного в квартире человека; есть подтверждение тому, когда человек, проживающий в данной квартире, прилетел и улетел, в виде авиабилетов (посадочные талоны))?

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

В случае временного отсутствия жильцов в квартире (более пяти дней подряд), не оборудованной индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета в связи с отсутствием технической возможности его установки, подтвержденной в установленном настоящими правилами порядке, осуществляется перерасчет размера платы за предоставленную потребителю в таком жилом помещении коммунальную услугу, при этом перерасчет не производится за отопление, электроснабжение и газоснабжение на цели отопления жилых (нежилых) помещений (п. 86 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила № 354), и перерасчету не подлежит размер платы за коммунальные услуги на общедомовые нужды (п. 88 Правил № 354).

Перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем в течение пяти рабочих дней после получения письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы за коммунальные услуги (далее – заявление о перерасчете), поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

В случае подачи заявления о перерасчете до начала периода временного отсутствия потребителя перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за указанный в заявлении период временного отсутствия потребителя, но не более чем за шесть месяцев. Если по истечении шести месяцев, за которые исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги, период временного отсутствия потребителя продолжается и потребитель подал заявление о перерасчете за последующие расчетные периоды в связи с продлением периода временного отсутствия, то перерасчет размера платы за коммунальные услуги осуществляется исполнителем за период, указанный в заявлении о продлении периода временного отсутствия потребителя, но не более чем за шесть месяцев, следующих за периодом, за который исполнителем произведен перерасчет размера платы за коммунальные услуги.

Если потребитель, подавший заявление о перерасчете до начала периода временного отсутствия, не представил документы, подтверждающие продолжительность его отсутствия, или представленные документы не подтверждают временное отсутствие потребителя в течение всего или части периода, указанного в заявлении о перерасчете, исполнитель начисляет плату за коммунальные услуги за период неподтвержденного отсутствия в полном размере в соответствии с настоящими правилами и вправе применить предусмотренные частью 14 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации последствия несвоевременного и (или) неполного внесения платы за коммунальные услуги.

В случае подачи заявления о перерасчете в течение 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя исполнитель осуществляет перерасчет размера платы за коммунальные услуги за период временного отсутствия, подтвержденный представленными документами, с учетом платежей, ранее начисленных исполнителем потребителю за период перерасчета (п. 91 Правил № 354).

Отметим, что перерасчет за коммунальные услуги при временном отсутствии потребителя производится не автоматически, а только по заявлению.

К заявлению должны быть приложены документы, подтверждающие продолжительность периода временного отсутствия (п. 92 Правил № 354), в том числе и посадочные талоны на самолет (пп. в) п. 93 Правил № 354).

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

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

ВЫПИСКИ ИЗ РОСРЕЕСТРА

(информация о собственниках)

Высылаем на электронную почту в формате PDF

Стоимость 30 руб. / помещение,
с реестром в excel – 35 руб. / помещение

Сроки изготовления зависят от количества помещений в заказе и работы Росреестра.

ВНИМАНИЕ! В период «режима повышенной готовности» заказ выписок осложнен. Просьба связываться по телефону для уточнения информации по работоспособности базы Росреестра в текущий момент.

Заказывайте по электронной почте **konserg-media@yandex.ru**

Телефон для справок: **(812) 907-18-60**

ПОДПИСКА НА ГАЗЕТУ (812) 907-18-60

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

- Взыскание долгов со стороны потребителей коммунальных услуг и дебиторской задолженности
- Представительство в судах различной юрисдикции
- Урегулирование споров с поставщиками коммунальных услуг (ТЭК, ТГК, Водоканал и пр.)
- Взыскание долгов ЗА ПРЕДЕЛАМИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ (более 3 лет) со стороны потребителей коммунальных услуг
- Обжалование и отмена действий/штрафов надзорных, муниципальных и иных органов

Регистрационные услуги
(в т. ч. изменение и регистрация устава)

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг

КОНСЬЕРЖЪ

Видеоверсия

Общее собрание онлайн

В эфире программы #КлубЖКХ председатель совета одного из петербургских многоквартирных домов Роберт Шувалов анализирует Федеральный закон № 156-ФЗ от 25 мая 2020 года и прогнозирует возможные сложности его реализации.

Штраф-поддержка

Гульнара Борисова, президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений, комментирует в эфире программы #КлубЖКХ массовые проверки ТСЖ Центрального района на предмет содержания фасадов.

Направьте на QR-код камеру вашего смартфона, он откроет наш видеоканал.

Можно просто ввести адрес в поисковой строке: YouTube.com/c/Консьержъ