300 номеров газеты «Консьержъ» выпущено редакцией с 2003 года

АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 12 (800) 6 сентября 2021

Нам 18 лет!

Нам 18 лет!

Татьяна Гоцуленко,
главный редактор газеты «Консьержъ»

Дорогие читатели!

В августе исполнилось 18 лет со дня первого выхода газеты. Сегодня вы держите в руках восьмисотый номер.

Этот длинный путь редакция не могла бы пройти без вас. Вы рассказывали нам свои истории, делились опытом, предлагали темы, порой подмечали ошибки — спасибо и за это — мы вместе находили истину.

Каких только реформ не пережили, и сколько их еще впереди! Подшивка газеты — настоящая летопись развития ЖКХ с 2003 года.

Пусть же впредь в этой истории будет больше светлых страниц: ярких и удачных решений, качественных и долговечных ремонтов, действительно полезных и работающих законов.

Спасибо всем, кто шел вместе с нами!

Гульнара Борисова,
президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений

Что значит для меня газета «Консьержъ»? Довольно давно, когда я только погружалась в азы проблем управления домом – была начинающим председателем, – увидела в метро женщину, читающую красочно оформленную газету с интересным названием. Потом я стала эту газету выписывать, и читаю много лет. Так вот, в те годы газета была для меня и скорой помощью, и справочником, и юридической консультацией. Ведь поначалу все мы – новоиспеченные председатели – как слепые котята – не понимали, куда идти, что делать, где искать помощь. Вспомните 2005 год. Так что к «Консьержу» у меня особое отношение. И архивную стопку выпусков, многие статьи которых стали классикой и не потеряли своей актуальности, я храню все эти годы.
С юбилеем!

Алла Бредец,
руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль»

На мой взгляд, «Консьержъ» — главное отраслевое издание Санкт-Петербурга в сфере ЖКХ, газета интересна не только председателям ТСЖ, ЖСК и руководителям управляющих компаний, но и советам МКД, и просто активным собственникам. «Консьержъ» отличает оперативность и информационность содержания. В нем представлены актуальные общероссийские и региональные новости, эксклюзивные интервью с экспертами в сфере ЖКХ. От всей души поздравляю с юбилеем, нашим общим: и редакторов, и журналистов, и читателей. Желаю всем сотрудникам доброго здоровья, творческих успехов, счастья на долгие-долгие годы и многих юбилеев. А мы, читатели, счастливы, что у нас есть такое издание! Читаю газету чаще в электронном виде, но знаю, что многие пожилые люди ждут с нетерпением ваши печатные версии, так как на наших мероприятиях вы всегда предоставляете им возможность получить заветный экземпляр. А главному редактору желаю всего самого наилучшего и всех благ!

Сергей Кустов,
персональный консультант
в сфере ЖКХ

Поздравляю с совершеннолетием газету «Консьержъ»!
Отдельно поздравляю вдохновителя, главного редактора и руководителя газеты Татьяну Гоцуленко и весь коллектив газеты!
На ваших страницах всегда актуальные темы и место встречи власти, ЖКХ и жителей для того, чтобы найти правильное решение!
Уверен, вас ждет еще много лет успешной работы, ведь ЖКХ меняется вместе с вами!
Желаю вдохновения, больших творческих успехов и позитивных изменений ЖКХ! А читателям желаю добра и удачи вместе с вами!

Евгений Воинов,
глава Группы компаний «СЗРК»

С редакцией газеты «Консьержъ» сотрудничаем не один год, особо ценными для ЖКХ города считаем организуемые газетой семинары и конференции. Некоторые из них прошли с нашей финансовой и административной поддержкой, например, мартовская конференция «Проблемы ТСЖ и пути их решения», всецело посвященная механизмам использования специальных счетов на капитальный ремонт. «Консьержъ» проявил себя как замечательный организатор, проведя большую подготовительную работу, пригласив нужных спикеров. В результате мероприятие прошло на высоком уровне, и мы как соорганизаторы, и все участники получили много полезных знаний и ответов на свои вопросы. И что самое главное — мы не просто разошлись после конференции, теперь, к осени, можно говорить о том, что многие дома воспользовались средствами своих специальных счетов и провели работы, оплатив их из накоплений на капремонт. Вот за этот результат мы и, конечно, те дома, где были проведены работы, благодарны «Консьержу».

Николай Тямшанский,
руководитель организации потребителей
«Справедливость»

«Консьержъ» — луч света в темном царстве ЖКХ. Познакомился с газетой после окончания института, лет 10 назад. Зашел для устройства на работу в офис управляющей компании «Стакс» на Заневском проспекте и там на информационной стойке взял несколько выпусков. Тогда мое увлечение юридической стороной жилищно-коммунальной сферы получило дополнительный толчок. За десятилетие прочитаны сотни статей, но «Консьержъ» всегда отличался качеством материала и глубокой аналитикой. Мне как юристу особенно интересно творчество коллег, но, судя по текстам, все материалы проходят строгий контроль. Вспоминаются познавательные конференции, на которые вытягивались представители органов исполнительной власти, которым простые смертные обычно напрямую вопрос не зададут. На конференции такая возможность есть. Молодцы, что вышли в YouTube, там столько ЖКХ-ереси, чего только некрокоммунисты стоят... Желаю новые 18 лет нести свет знаний ярче!

Владимир Рогинкин, юрист

Пользуются, но не платят

Масштабы задолженности населения за жилищно-коммунальные услуги в России достигли катастрофических значений. Причина тому – бессистемный подход к законотворчеству и множество судебных коллизий. В этой статье разберем, почему надо законодательно усилить принцип добросовестности, повысив требования к собственникам в части ответственности за неплатежи.

Собственник должен содержать

Обеспечение возможности любого субъекта гражданского права быть уверенным в том, что его контрагент будет добросовестным и справедливым, подчиняясь общим требованиям Гражданского кодекса РФ, а в случае отклонения от такой линии поведения – возможности защитить свои права и законные интересы в суде, есть одна из основных задач действующего Гражданского кодекса Российской Федерации (ГК РФ).

Положения Гражданского кодекса, законов и иных актов, содержащих нормы гражданского права (статья 3 ГК РФ), подлежат истолкованию в системной взаимосвязи с основными началами гражданского законодательства, закрепленными в статье 1 ГК РФ. Согласно пункту 3 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно. В силу пункта 4 статьи 1 ГК РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

Оценивая действия сторон как добросовестные или недобросовестные, следует исходить из поведения, ожидаемого от любого участника гражданского оборота, учитывающего права и законные интересы другой стороны, содействующего ей, в том числе в получении необходимой информации. По общему правилу пункта 5 статьи 10 ГК РФ добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются, пока не доказано иное. Если будет установлено недобросовестное поведение одной из сторон, суд в зависимости от обстоятельств дела и с учетом характера и последствий такого поведения отказывает в защите принадлежащего ей права полностью или частично, а также применяет иные меры, обеспечивающие защиту интересов добросовестной стороны или третьих лиц от недобросовестного поведения другой стороны (пункт 2 статьи 10 ГК РФ).

Анализ норм российского права наводит на мысль о том, что бремя собственника как юридическая категория практически исключена из общего правового оборота и возникает в нормах права, только когда законодатель специально об этом позаботится. Так, в частности, статьей 30 Жилищного кодекса РФ определена обязанность любого собственника жилого помещения нести бремя содержания помещения. Законодатель говорит о том, что уже закреплено в статье 210 ГК РФ: **собственник имущества должен нести бремя расходов по его содержанию**. Конкретизируя эту обязанность, статья 30 ЖК РФ также закрепляет обязанность собственника жилого помещения поддерживать его в надлежащем состоянии, не допуская бесхозяйственного обращения с ним, соблюдать права и законные интересы соседей, правила пользования жилыми помещениями, а также правила содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме.

Долги растут все быстрее

Однако сама по себе установленная законом обязанность собственника нести бремя расходов по содержанию собственности является необходимым, но недостаточным условием ее исполнения собственником. **Законных и действенных механизмов принудительного исполнения обязанности собственниками по несению бремени расходов практически не имеется.** Такая ситуация порождает последствия в виде увеличивающегося количества судебных дел, связанных с ненадлежащим исполнением собственниками помещений обязанностей по несению бремени расходов на содержание имущества. Задолженность по оплате за жилье и коммунальные услуги является одной из наиболее ощутимых проблем в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

В связи с большой загруженностью судов общей юрисдикции по делам, связанным с неисполнением собственниками помещений обязанностей по оплате жилищно-коммунальных услуг, Федеральным законом «О внесении изменений в гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации Арбитражный процессуальный кодекс Российской Федерации» от 2 марта 2016 года № 45-ФЗ были внесены поправки в ГПК РФ и АПК РФ, регламентирующие порядок упрощенного производства. С 1 июня 2016 года приказное производство в ГПК РФ стало обязательным и расширился список требований, с которыми нужно обращаться не в исковом, а в приказном порядке.

Следует согласиться с мнением таких ученых, как А. Г. Жуков и С. А. Смолин, которые придерживаются той точки зрения, что появление приказного производства в российском судопроизводстве было обусловлено в том числе и тем, что уровень жизни российских граждан довольно низкий, что в свою очередь приводит к тому, что большинство населения (особенно это касается социально незащищенных слоев) не в состоянии оплачивать жилищно-коммунальные услуги.

Введение приказного производства упростило процедуру рассмотрения гражданско-правовых споров, однако проблема нарастания долгов перед управляющими организациями не решилась, а приобрела еще более массовый характер, несущий за собой ряд экономических, политических и социальных проблем. В 2020 году Росстат опубликовал данные по задолженности за ЖКУ. К октябрю 2019 года общая задолженность жителей России составляла 570 млрд руб., к октябрю 2020 года она выросла до 625 млрд. Около 276 млрд руб. население задолжало управляющим компаниям, ТСЖ и ЖСК. Из них 150 млрд руб. было недоплачено за содержание жилого помещения, 51 млрд – за отопление, 14,9 млрд – за холодную и 24 млрд – за горячую воду, 14,5 млрд – за водоотведение, 12 млрд – за электроэнергию и 0,82 млрд руб. за газ.

К октябрю 2019 года общая задолженность жителей России составляла 570 млрд руб., к октябрю 2020 года она выросла до 625 млрд.

Еще 350 млрд руб. – долги жителей непосредственно ресурсоснабжающим организациям, в том числе 145 млрд за тепло, 62 млрд – за электричество, 52 млрд – за газ. Заметно выросли с начала 2020 года долги за воду (с 32 до 38 млрд руб.), водоотведение (с 20 до 24 млрд) и вывоз мусора (с 16 до 29 млрд).

В 2021 году ситуация окончательно вышла из-под контроля. Напомню, что в период пандемии коронавируса правительство Российской Федерации объявило мораторий на начисление пеней и штрафов за просрочку по оплате коммунальных услуг. Очевидно, что количество подобных случаев неисполнения обязательств по оплате жилищно-коммунальных услуг стало расти, как снежный ком.

Кто стал крайним?

Финансовое состояние управляющих организаций напрямую связано с надлежащим исполнением собственниками помещений обязанности несения бремени расходов по содержанию имущества. **Управляющие организации осуществляют функции управления общим имуществом МКД и предоставления коммунальных услуг исключительно на средства, получаемые от собственников помещений в виде платы за жилищно-коммунальные услуги.** Эти средства, состоящие из платы за множество услуг, имеют целевое назначение и перечисляются согласно заключенным договорам подряда в подрядные организации. Собственно, доходом управляющей организации (платой за оказанные услуги по управлению) является плата по статье управленческие расходы – «АУР», составляющая по тарифу для соцнайма в Санкт-Петербурге 3 руб. 73 коп. с 1 кв. м общей площади МКД.

Несовершенство законодательства и бессистемный подход к законотворчеству в области жилищного законодательства, по сути дающие право на неисполнение собственниками помещений обязанностей по своевременной оплате всех предоставленных услуг, влечет финансовую задолженность управляющих организаций перед подрядными организациями, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями, что неминуемо ведет к банкротству частных управляющих организаций и – как следствие – монополизации рынка жилищно-коммунальных услуг.

При этом необходимо учесть, что в сфере управления многоквартирными домами в Санкт-Петербурге (как пример) доминирующее положение среди управляющих организаций занимает организация ООО «Жилкомсервис» со стопроцентным государственным участием. Для справки: в рамках реформы ЖКХ летом 2004 года городским правительством было принято решение о создании АО по обслуживанию жилищного фонда Санкт-Петербурга со стопроцентным участием государства, куда передана часть имущественного комплекса существовавших ЖЭС и ГУ ЖА. На сегодняшний день учреждено 46 таких акционерных обществ, имеющих общее название «Жилкомсервис» (как и в предыдущих службах эксплуатации, у них меняется лишь номер и название района).

По данным Санкт–Петербургского УФАС, доля полностью частных УК (их в городе 111) – 21% рынка, с частичной долей города (43 компании) – 77%, муниципальных (4 организации) – 2%. Данный анализ был проведен УФАС в 2011 году, но, как отмечают участники рынка, с тех пор значительных изменений в расстановке сил не произошло.

Так как одна из управляющих организаций имеет доминирующее положение на рынке услуг (ее финансирование обеспечивается не только платежами собственников помещений, но и активами государства), то в случае банкротства частной управляющей организации ее МКД передаются в доминирующую организацию (ООО «Жилкомсервис») органами местного управления входящих в состав государственного управления (п. 5, 6 ст. 200 ЖК РФ).

Статьей 5 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ (ред. от 11.06.2021) «О защите конкуренции» установлено, что доминирующим признается положение хозяйствующего субъекта (за исключением финансовой организации), доля которого на рынке определенного товара превышает пятьдесят процентов. Целями этого федерального закона являются обеспечение единства экономического пространства, свободного перемещения товаров, свободы экономической деятельности в Российской Федерации, защита конкуренции и создание условий для эффективного функционирования товарных рынков. Однако при сложившейся ситуации с долгами в жилищной сфере и вынужденном банкротстве участников рынка закон о защите конкуренции № 135-ФЗ не может влиять на образование в данной сфере олигопольно-монопольного положения одного хозяйствующего субъекта.

Так, согласно п 1.3 Разъяснения Президиума ФАС России от 07.06.2017 № 8 «О применении положений статьи 10 Закона о защите конкуренции» (утв. протоколом Президиума ФАС России от 07.06.2017 № 11) «само по себе доминирующее положение хозяйствующего субъекта не является объектом правового запрета, если в действиях хозяйствующего субъекта отсутствуют признаки самостоятельного нарушения антимонопольного законодательства».

Кроме того, современное несовершенство законодательства и бессистемный подход к законотворчеству, приведшие отрасль ЖКХ к олигополии, по сути ликвидировали принципы Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, правовой основой которой явился Указ Президента РФ от 28 апреля 1997 года № 425 «О реформе жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации» (СЗ РФ, 1997, № 18, ст. 2131), где основными принципами реформирования, согласно концепции,

Несовершенство законодательства и бессистемный подход к законотворчеству в области жилищного законодательства, по сути дающие право на неисполнение собственниками помещений обязанностей по своевременной оплате всех предоставленных услуг, влечет финансовую задолженность управляющих организаций перед подрядными организациями, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями, что неминуемо ведет к банкротству частных управляющих организаций и – как следствие – монополизации рынка жилищно-коммунальных услуг.

являлись (на современном экономико-юридическом языке):

– отмена бюджетного дотирования жилищно-коммунального хозяйства;

– коммерциализация жилищных отношений;

– обеспечение конкурентности и развитие многоукладности в сфере управления жилищным фондом.

Деградация отрасли и ветшание фонда

Одна из главных парадигм экономики – это удовлетворение конечных потребителей. В известном смысле конкуренция – двигатель экономического прогресса. Конкуренция предполагает наличие на рынке как можно большего количества конкурирующих между собой организаций в борьбе за потребителя и способствует регулированию цен на товары и услуги, их качеству и увеличению уровня обслуживания, способствует вытеснению из отрасли неэффективных предприятий, рациональному использованию ресурсов, предотвращает диктат производителей по отношению к потребителю. **При отсутствии конкуренции потребитель лишается возможности принимать самостоятельный выбор и вынужден соглашаться на условия производителя или исполнителя, а та или иная отрасль обречена на деградацию.**

Последствия неисполнения собственниками помещений обязанностей по своевременной оплате всех предоставленных услуг также оказывают негативное влияние на экономическую деятельность ресурсоснабжающих организаций, так как убытки в виде недополученных средств за предоставленные ресурсы влекут невозможность реализации необходимых реконструкций объектов в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения, износ которых превышает 60%.

Не принимая во внимание всех последствий, связанных с долгами по ЖКХ во всех регионах страны, правительство РФ и дальше принимает решения, не поддающиеся какой-либо здравой логике, а судебная власть принимает решения, прямо противоречащие букве и духу закона, а зачастую принятые решения прямо противоположны друг другу. Приведем несколько примеров.

1. Принятие и введение в действие Федерального закона от 26 июля 2019 г. № 214-ФЗ «О внесении изменений в статьи 155 и 162 Жилищного кодекса Российской Федерации и статью 1 Федерального закона “О защите прав и законных интересов физических лиц при осуществлении деятельности по возврату просроченной задолженности и о внесении изменений в Федеральный закон ‘О микрофинансовой деятельности и микрофинансовых организациях’”».

После вступления закона в силу, начиная с 26 июля 2019 года, управляющие организации, товарищества собственников жилья, жилищные или иные специализированные потребительские кооперативы, ресурсоснабжающие организации, региональные операторы по обращению с ТКО, которым вносится плата за жилое помещение и коммунальные услуги, лишились права уступать право (требование) по возврату просроченной задолженности по таким платежам третьим лицам. Этот запрет распространяется в т. ч. и на кредитные организации и лиц, осуществляющих деятельность по возврату просроченной задолженности физлиц (коллекторов). Его нарушение влечет признание ничтожными заключенных договоров об уступке права (требования) по возврату долгов по ЖКХ (Федеральный закон от 26 июля 2019 г. № 214-ФЗ).

2. Постановлением правительства РФ от 2 апреля 2020 г. № 424 до 1 января 2021 г. приостановлено взыскание неустойки (штрафа, пени) в случае несвоевременных и (или) внесенных не в полном размере платы за жилое помещение, коммунальные услуги и взносов на капитальный ремонт.

В этой связи до указанного срока приостановлено действие следующих положений «Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов», утвержденных Постановлением правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354:

– подп. «а» п. 32 в части права исполнителя коммунальной услуги требовать уплаты неустоек;

– подп. «д» п. 81.12 о признании прибора учета вышедшим из строя в случае истечения межповерочного периода;

– подп. «а» п. 117 о праве исполнителя по приостановлению или ограничению предоставления коммунальной услуги в случае ее неполной оплаты в срок;

– п. 119 о порядке такого приостановления (ограничения) предоставления коммунальной услуги;

– подп. «а» п. 148.23 в части права исполнителя коммунальной услуги по обращению с твердыми коммунальными отходами требовать уплаты неустоек;

– п. 159 об обязанности потребителей оплатить пени за несвоевременно или неполностью внесенную плату за коммунальные услуги.

3. Вопрос об исполнительском иммунитете единственного жилья должника рассматривал Конституционный Суд (Постановление КС РФ от 14 мая 2012 г. № 11-П).

КС в итоге отказался признать норму ГПК неконституционной, но признал наличие конституционной проблемы. КС велел законодателю внести поправки в закон на тот случай, когда «объект недвижимости явно превышает уровень, достаточный для удовлетворения разумной потребности гражданина-должника и членов его семьи в жилище». Между тем поправки в закон так и не были приняты.

4. Пунктом 40 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» даны следующие разъяснения: «Наличие задолженности по коммунальным услугам само по себе не является основанием для отключения воды, света или газа».

И это при наличии прямой нормы законодательства: п. 117 Правил 354 – «Исполнитель ограничивает или приостанавливает предоставление коммунальной услуги в случае неполной оплаты потребителем коммунальной услуги» – и п. 118 Правил 354 – «Под неполной оплатой потребителем коммунальной услуги понимается наличие у потребителя задолженности по оплате 1 коммунальной услуги в размере, превышающем сумму 2 месячных размеров платы за коммунальную услугу».

5. Определением Верховного Суда РФ от 17 апреля 2017 г. № 304-КГ17-4070 даны следующие разъяснения: «В соответствии с пунктом 58 Правил № 354 количество временно проживающих в жилом помещении потребителей определяется на основании заявления, указанного в подпункте "б" пункта 57 Правил, и (или) на основании составленного уполномоченными органами протокола об административном правонарушении, предусмотренном статьей 19.15 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях».

По аналогичному делу Определением Верховного Суда РФ от 26 августа 2019 г. № 307-ЭС19-14487 даны следующие разъяснения: «необходимость неукоснительного соблюдения процедуры составления спорного акта, так, если акт в нарушение п. 56.1 Правил № 354 не был передан собственнику жилого помещения и не был направлен в органы внутренних дел, то он не может быть признан надлежащим документом для начисления платы за коммунальные услуги, исходя из указанного в нем количества проживающих граждан.

И это при наличии прямой нормы законодательства, где в силу п. 56.1 Правил № 354, акт об установлении количества граждан, временно проживающих в жилом помещении, признается достаточным и исчерпывающим основанием для начисления платы за холодное и горячее водоснабжение, исходя из фактического количества проживающих в квартире лиц. Нормы Правил № 354 не связывают юридическую силу акта, устанавливающего фактическое количество временно проживающих потребителей, при отсутствии приборов учета с исполнением или неисполнением обязанности по направлению такого акта в органы внутренних дел.

Приведенные примеры дают наглядную картину причинно-следственной связи образования катастрофической задолженности собственников помещений и результаты из последствий.

А как можно было

Такой либеральной системы, как в Российской Федерации, когда люди могут пользоваться коммунальными услугами и за них не платить, практически нигде нет. В большинстве стран сегодня существует авансовый платеж за жилищно-коммунальные услуги. Соответственно, если собственник не оплатил услугу, то ее не предоставляют. Так действуют, например, на Кипре, в Великобритании, Франции и Германии. При этом штрафы за неуплату там достаточно высокие. Один из самых жестких законов по взысканию долгов за ЖКУ – в Латвии. Отключение воды, канализации и отопления часто используется как механизм возврата долгов. Если неплательщик является собственником приватизированной квартиры, ее могут выставить на аукцион по решению судебного исполнителя – иногда даже за долг размером около 50 евро.

По мнению автора, взыскание в судебном порядке задолженности за жилищно-коммунальные услуги и последующее обращение взыскания на имущество должника является наиболее эффективной мерой ответственности за неоплату ЖКУ, однако в соответствии со статьей 446 Гражданско-процессуального кодекса РФ взыскание по исполнительным документам не может быть обращено на принадлежащее гражданину-должнику на праве собственности жилое помещение (его части), если для гражданина-должника и членов его семьи, совместно проживающих в принадлежащем помещении, оно является единственным пригодным для постоянного проживания помещением. Выселение же граждан, проживающих по договору социального найма, также ограничено множеством юридических и практических условий. Например, для выселения в связи с неоплатой ЖКУ более шести месяцев необходимо наличие маневренного фонда. Чаще всего в муниципальных и административных образованиях для этих целей он не предусмотрен.

Таким образом, в условиях массовых неплатежей, вызванных несовершенством законодательства, бессистемным подходом к законотворчеству, наличием судебных коллизий, создается почва для того, чтобы граждане безнаказанно могли годами не платить за жилищно-коммунальные услуги, в связи с чем достижение целей по обеспечению благоприятных и безопасных условий проживания граждан, надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирных домах, а также предоставление качественных коммунальных услуг потребителям поставлены под реальную угрозу.

Что нужно делать

Представляется необходимым законодательно усилить принцип добросовестности и ввести в качестве общего требования к собственнику его обязанность нести ответственность за содержание принадлежащего ему имущества в случаях, когда такое содержание затрагивает общественный, государственный или личный (частный интерес) как контрагентов собственника, так и третьих лиц, которые оказались в сфере действий или бездействия собственника имущества.

Отдельные государства не только внесли соответствующую норму о бремени собственника в гражданское законодательство, но и включили соответствующее положение в основной закон – конституцию. Например, в пункте 2 статьи 14 Конституции ФРГ установлено: «Собственность обязывает. Ее использование должно одновременно служить всеобщему благу». Схожее положение содержится в статье 42 Конституции Италии, гласящей: «Частная собственность признается и гарантируется законом, который определяет способы ее приобретения и использования, а также ее пределы с целью обеспечения ее социальной функции и доступности для всех».

Этого опыта вполне достаточно для внесения аналогичных положений в Гражданский кодекс Российской Федерации. Несомненно, при определении конкретных обязанностей собственника следует исходить из особенностей принадлежащего ему имущества и потенциально возможного вреда, который это имущество может причинить юридически значимым интересам личности, общества или государства. В то же время, как уже отмечено, сам факт наличия у собственника имущества должен ставить перед ним вопрос о необходимости соблюдения обозначенных выше интересов. В действующий ГК РФ необходимо внести изменения, которые бы определяли причинно-следственную связь между наличием у собственника имущества и обязанностями, возникающими из факта его наличия.

Установление не только прав, но и обязанностей собственника в целом должно стать продолжением действия норм статьи 55 Конституции РФ, а также общих принципов гражданского права, определенных в статье 1 ГК РФ. Конвенция о защите прав человека и основных свобод от 4 ноября 1950 г., в частности статья 1 Протокола № 142 к указанной конвенции, устанавливает право государства всеми законными способами обеспечивать выполнение требований об обязанностях собственника и определяет возможность установления контроля за собственниками для обеспечения выполнения как общественных, так и частных интересов. Формула «собственность – не только права, но и обязанности» (а значит, и бремя), установленная на законодательном уровне, будет способствовать обеспечению баланса интересов собственника и интересов третьих, частных или публичных, лиц.

Первым шагом на пути исправления возникшей проблемы явилось Постановление Конституционного Суда Российской Федерации от 26 апреля 2021 года № 15-П «По делу о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации и пункта 3 статьи 213.25 Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" в связи с жалобой гражданина И. И. Ревкова», которое фактически отменило действовавший до этого времени так называемый квартирный иммунитет.

Однако для закрепления данного постановления КС и возможности его реализации в дальнейшей правоприменительной практике КС указал: «У законодателя сохраняется обязанность внесения в действующее правовое регулирование надлежащих изменений, вытекающих из Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14 мая 2012 года № 11-П и настоящего постановления».

При должном исполнении законодателем требований КС суды общей юрисдикции смогут принимать решения о лишении должника единственного жилья, площадь которого превышает установленные Жилищным кодексом Российской Федерации нормы. Деньги с продажи будут пущены на оплату задолженности, а также на приобретение нового жилья минимального метража, предусмотренного Жилищным кодексом Российской Федерации.

Николай Вересков

Расходы на содержание общедомового имущества при прямых договорах

Все большую популярность получают прямые договоры собственников и нанимателей с ресурсоснабжающими организациями в нашем городе, но все ли понимают, как изменятся отношения с РСО после перехода ТСЖ/ЖСК на прямые договоры?

Что будет с расчетами ТСЖ и РСО после перехода на прямые договоры, уйдут ли они совсем или останутся в другом виде?

Останутся. РСО будет настаивать на заключении договора на поставку ресурса на общедомовые нужды (ОДН), а в случае отсутствия такового РСО имеет законное право взыскать через суд с ТСЖ/ЖСК сумы за поставку ресурса.

Вала обращений в суды пока нет, но обращения случаются, причем с разными расчетами по требованиям оплаты ресурса на ОДН.

Бесполезно спорить об обязанности оплачивать ресурс на ОДН

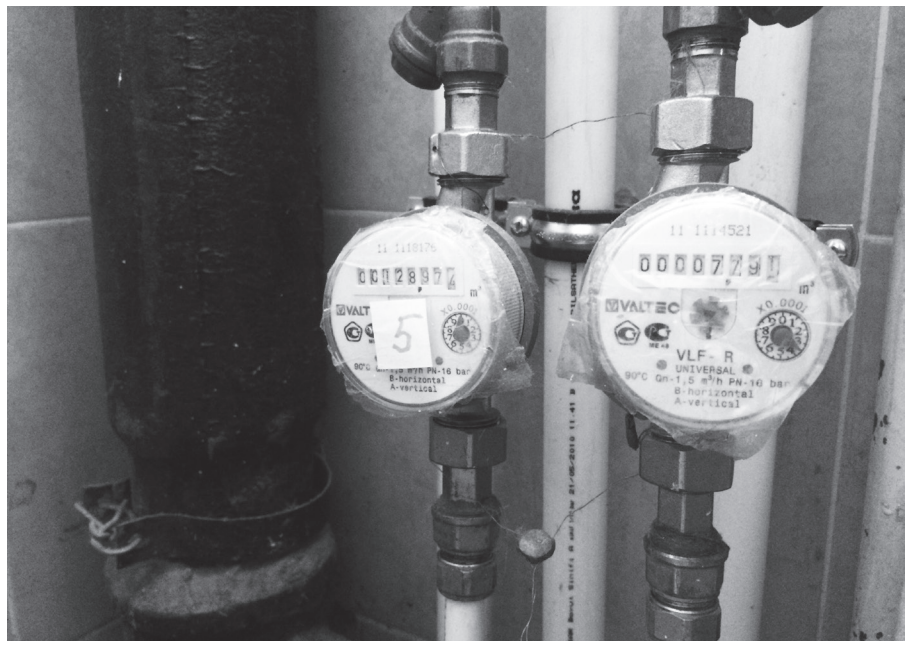
Постановление правительства № 354 прямо обязывает управляющую организацию распределить по собственникам помещений расходы на ОДН (подпункт ж(1) пункта 31).

Самым главным в возможном споре с РСО будет расчет объема потребленного ресурса. Немного теории в упрощенном формате.

В соответствии с 354-м постановлением размер платы за коммунальный ресурс на ОДН рассчитывается исходя из тарифа и разницы в показаниях общедомового прибора учета и суммы показаний индивидуальных приборов учета. Немного сложнее с теплоэнергией на отопление, но в принципе там все то же самое.

354-е Постановление правительства с июля 2020 года не ограничивает количество ресурса, расходуемого на содержание общего имущества, и если с электричеством все понятно (есть отдельный счетчик), то расход воды и теплоэнергии вызывает очень большие вопросы.

Важный нюанс, который следует учитывать, – это позиция Верховного суда по перерасчету потребления ресурса на ОДН (Определение СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ от 27 июня 2019 г. № 303-ЭС18-24912), которая гласит, что в соответствии с Постановлением правительства № 124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами» РСО не выставляют отрицательных счетов за коммунальный ресурс в случае превышения показаний индивидуальных приборов учета над общедомовым



(выставляется 0), а ТСЖ имеет право требовать перерасчета за последующие месяцы с учетом отрицательных разниц за прошлые месяцы в отношении каждого дома.

Как определить количество ресурса, потребленного индивидуально

Очень просто – запросить у РСО информацию об индивидуальном потреблении коммунального ресурса в разрезе каждого потребителя.

В соответствии с законодательством о ГИС ЖКХ ресурсоснабжающие организации являются поставщиками информации, и в частности подпункт 22 пункта 6 Закона «О ГИС ЖКХ» возлагает на РСО обязанность направить в ГИС ЖКХ информацию о количестве и стоимости ресурсов поставленных в дом и по индивидуальным договорам.

Запросите у РСО информацию, если в ГИС ЖКХ ее не нашли

Важно, что, если РСО не заключило договор с каким-либо потребителем юридическим лицом, оно обязано подать на него в суд за бездоговорное потребление и использовать размер бездоговорного потребления в расчетах ОДН.

Определение расхода ресурса может производится «по сечению», что закрывает вопрос о расходе на общедомовые нужды в принципе, так как потребление воды по трубе сечением в ½ дюйма составляет более 500 кубических метров в месяц в объеме или более 30 гигакалорий теплоэнергии.

Если есть нежилые помещения, запросите информацию о наличии договоров с РСО и расчетном объеме потребления ресурса бездоговорного потребления

В случае получения досудебной претензии или на заседании арбитражного суда требуйте от РСО подробный расчет требований и составьте свой контррасчет, в котором обязательно учтите потребление ресурса по всем помещениям дома.

Если у вас нет квалифицированных бухгалтеров для проведения такого расчета – обратитесь в свой расчетный центр.

Если управляющая компа-

ния имеет, как правило, в своем штате сотрудников, которые в состоянии не только возмутиться, но и написать квалифицированный ответ РСО, то ТСЖ/ЖСК/ЖК обыкновенно управляются только председателем и приходящим главным бухгалтером и могут только возмущаться произволом РСО.

Как я указывал в начале статьи, пока нет вала исков в суд о взыскании с ТСЖ средств «за ОДН», но такие иски есть, и как правило, РСО не является на последующие заседания, если видит со стороны ТСЖ возможность предоставить квалифицированный контрасчет.

В расчетах РСО по холодной воде и канализации, да и по горячей воде, обычно нет полного сложения расхода ресурса всех потребителей в случае наличия в доме нежилых помещений.

В расчетах за теплоэнергию присутствуют повторное выставление счетов ТСЖ за нежилые помещения, лестницы, чердаки и подвалы, хотя весь объем ресурса по ОДПУ распределен по собственникам и нанимателям, а расчет по этим помещениям произведен по нормативу.

Получите от лицензированной организации письмо о невозможности установки индивидуальных приборов учета на чердаках и в подвалах в связи с отсутствием приборов отопления в указанных помещениях.

Покажите РСО свою добросовестность – запросите письменно информацию для расчета объема потребленного ресурса «на ОДН», дополнительно указав, что вам, в том числе необходима информация о бездоговорном потреблении и штрафах за такое потребление. Посмотрите, что вам ответит РСО (в частности поставщик электроэнергии) на требование перерасчета расходов «на ОДН» за прошлые периоды с учетом бездоговорного потребления и штрафов (ссылка на решение Верховного суда есть в начале статьи).

На мой взгляд, при наличии такой переписки с РСО и ваш ответ на досудебную претензию с требованием предоставить информацию, положенную по законодательству для справедливого расчета «на ОДН» приведет к отказу РСО от обращения в арбитражный суд.

Регоператора по обращению с отходами определили: без сюрпризов

АО «Невский экологический оператор» официально присвоен статус регионального оператора по обращению с ТКО на территории Санкт-Петербурга. Соглашение сроком на 10 лет об организации деятельности по обращению с твердыми коммунальными отходами компания заключила с Комитетом по природопользованию.

Региональному оператору необходимо обеспечить всю систему сбора, транспортирования, обработки, обезвреживания, утилизации и размещения городского мусора. **Компания приступит к выполнению своих обязанностей не позднее 1 января 2022 года.** В ближайшее время она обязана представить в Комитет по тарифам Санкт-Петербурга все документы, необходимые для расчета тарифа регионального оператора.

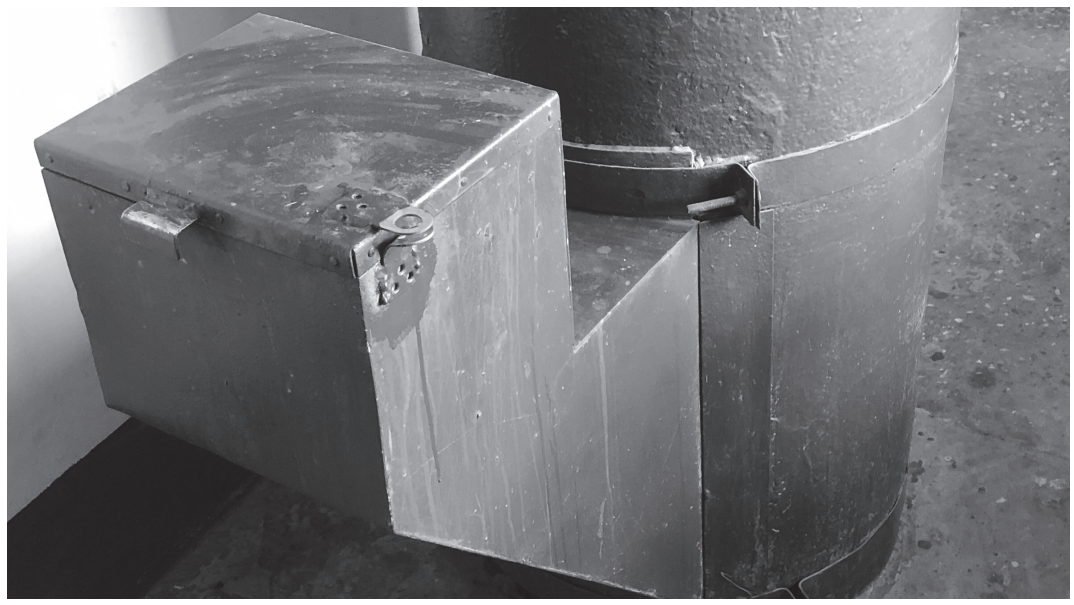
АО «Невский экологический оператор» зарегистрировано в январе 2021 года, его учредителями являются правительство Санкт-Петербурга, правительство Ленинградской области, ПАО «Интер РАО» и ООО ВТБ Инфраструктурный Холдинг.

– Выбор регионального оператора – это первый шаг к переходу на новые правила обращения с отходами в Петербурге. Главная задача предстоящего реформирования этой отрасли – создание принципиально новой, эффективной и прозрачной системы. Новая система обращения с отходами и внедрение раздельного сбора мусора позволят вернуть в экономику максимальное количество выделенных из отходов вторичных материальных ресурсов. А это, в свою очередь, позволит не расходовать на производство новые материалы, сберечь природные ресурсы, снизить нагрузку на окружающую среду, – отметил губернатор **Александр Беглов**.

Компании «Невский экологический оператор» поставлена задача обеспечить плавный и комфортный для жителей Санкт-Петербурга переход на новую систему обращения с отходами. Если раньше услуга по вывозу мусора была в разряде жилищных, то теперь она становится коммунальной и будет оказываться по единым стандартам и правилам.

На первом этапе региональный оператор должен обеспечить своевременный вывоз ТКО с контейнерных площадок и направить отходы на обработку или глубокую сортировку. В перспективе его задача – наладить эффективную систему раздельного сбора твердых коммунальных отходов с тем, чтобы ежегодно увеличивать долю ТКО, пригодных для использования в качестве вторичного материального ресурса, а также реализовать инфраструктурные проекты, которые повысят эффективность системы обращения с ТКО в целом.

Источник: gov.spb.ru



Не дворники с дипломом, а хорошие организаторы и технические специалисты

Кадровая колонка от Владислава Воронкова, генерального директора НП ПЖК «МежРегионРазвитие», эксперта комиссии по городскому хозяйству Законодательного собрания Петербурга.

Многие годы отрасль ЖКХ незаслуженно подвергалась гонениям. Ее привлекательность равнялась нулю, укоренился стереотип «дворник с дипломом». Неизбежно наступил кадровый голод, ведь после реформы образования средние специальные заведения ориентировались в основном на коммерчески успешные профессии.

Однако какое-то время назад ситуация начала меняться. В 2014 году был создан Национальный совет по профессиональным квалификациям при президенте России. Он готовит профстандарты, образовательные программы и системы оценки профессионалов. В качестве эксперта я участвовал в разработке материалов по ЖКХ-специальностям. Удалось реформировать, осовременить требования – уже не к «дворнику», а к «специалисту по комплексной уборке». Он должен владеть определенными технологиями клининга, разбираться в благоустройстве территорий, хозяйственной деятельности и т. д., а это все уже не так-то просто!

В 2017 году Российская академия народного хозяйства и государственной службы при Президенте РФ представила на всеобщее обсуждение программы переобучения для сити-менеджеров, муниципальных служащих, представителей органов исполнительной власти, связанных с ЖКХ-отраслью. У 50% слушателей этой программы радикально меняется взгляд на систему жилищного хозяйства. Откровенно говоря, неожиданные результаты. Можно простить обычному человеку заблуждения «государство нам все должно», «жилье признали аварийным, дайте нам новое», но не чиновнику. Он-то обязан прочитать все три тысячи с лишним нормативно-правовых актов в нашей сфере и разобраться в них. Собственно, на то, как эти НПА сочетаются с региональными законодательствами, как все это работает, и сделан акцент в программе. На занятиях рассматриваются конкретные примеры, с которыми сталкиваются слушатели. Поэтому получаем положительные отзывы на эту программу со всех регионов. Что еще ценно: в Ленобласти, например, пройти переобучение обязали всех сотрудников исполнительных органов, в Петербурге – всех жилищных инспекторов, сотрудников Смольного, заместителей глав районов, которые курируют жилищные отделы и работу с собственниками жилья.

Эта программа хорошо показала, что в системе ЖКХ нужны люди с принципиально разной подготовкой, и, например, бывшие строители не всегда получают преимущество, потому что одно дело построить, а другое дело – управлять и обслуживать.

Можно простить обычному человеку заблуждения «государство нам все должно», «жилье признали аварийным, дайте нам новое», но не чиновнику. Он-то обязан прочитать все три тысячи с лишним нормативно-правовых актов в нашей сфере и разобраться в них.

Итак, кто же нужен в нашей отрасли?

Во-первых, управляющие жилым фондом по поручению собственников – хорошие организаторы, которые могут настроить процессы. С этим отлично справляются топ-менеджеры, бывшие руководители и заместители руководителей.

Во-вторых, специалисты инженерной службы, техническое звено. Вот тут подходят строительные инженеры с высшим образованием, знающие все о строительных конструкциях и сетях.

В-третьих, отдельные специалисты по энергосбережению и энергоэффективности – теплотехники, которые понимают, как устроена инженерная инфраструктура дома.

В-четвертых, среднее техническое звено – сантехники, электрики и так далее со средним профессиональным образованием, которых сейчас, кстати, труднее всего найти.

Хорошо работать в сфере ЖКХ могут или профессионалы, которые уже по 20 лет здесь трудятся, им нужно лишь освежить знания, или те, кто пошел получать конкретную ЖКХ-профессию, что называется, со школьной скамьи. Истории о том, как кто-то потерял работу и «вдруг» нашел себя в ЖКХ, освоившись за пару месяцев, потому что «тут у нас все просто», – из разряда фантастики.

Обратили внимание, что низшего звена нет? Невыгодно и опасно доверять объекты повышенной сложности (дома) и психологически сложную работу (общение с жильцами) неквалифицированным работникам.

И вот что интересно: хорошо работать в сфере ЖКХ могут или профессионалы, которые уже по 20 лет здесь трудятся, им нужно лишь освежить знания (для этого в 2017 в Петербурге был возрожден Центр переподготовки), или те, кто пошел получать конкретную ЖКХ-профессию, что называется, со школьной скамьи. Истории о том, как кто-то потерял работу и «вдруг» нашел себя в ЖКХ, освоившись за пару месяцев, потому что «тут у нас все просто», – из разряда фантастики.

Больше всего проблем возникает с набором работников четвертой категории. В Петербурге их подготовкой, по сути, занимается только Колледж водных ресурсов. Здесь готовят по специальностям:

- монтажник санитарно-технических, вентиляционных систем и оборудования,
- слесарь аварийно-восстановительных работ (водопроводные и канализационные сети городского хозяйства),
- электромонтажник электрических сетей и электрооборудования,
- сварщик (электросварочные и газосварочные работы),
- машинист технологических насосов и компрессоров,
- электромонтер по ремонту и обслуживанию электрооборудования.

Если судить по тому, что я вижу на выпускных экзаменах, а я уже несколько лет вхожу в комиссию, то готовят очень хорошо. Студенты достойно участвуют в конкурсе профмастерства WorldSkills Russia – это тоже показатель.

Вопрос в том, где эти отличные специалисты потом будут работать? Конечно, это зависит от финансовых условий. **Собственники жилья поступают не так, как любые другие клиенты на свободном рынке: они не выбирают лучших специалистов, чтобы получить максимально качественные услуги, нет, они хотят платить по минимуму.**

А ведь сфера ЖКХ стратегически важная! Государство и отдельно субъекты поддерживают доплатами медиков и учителей, региональная доплата была бы вполне уместна. Также, с моей точки зрения, хорошо бы вернуть практику обеспечения работников ЖКХ служебным жильем. В совокупности эти две меры поддержки подняли бы престиж нашей сферы.

Я рад, что еще до пандемии появились образовательные и просветительские проекты в области ЖКХ, направленные на школьников. Ребенок, услышав правильные вещи (сбережение ресурсов, обязанности собственников и др.), формирует правильное представление и делится этим с родителями. Надеюсь, этой осенью вернемся с факультативами в школы. Три-четыре года и мы получим новое поколение, которое будет более ответственно и уважительно относиться к ЖКХ, видеть перспективы. Учитывая то, с какой скоростью ветшает наш жилищный фонд, нам понадобится еще больше кадров, а это требует в первую очередь изменения отношения к ЖКХ. Работаем над этим!

Записала
Анна Чуруксаева

Асфальт и плитка отменяются – вектор смещается на покрытия, способные пропускать осадки в землю

В Петербурге разрабатывают план адаптации городской инфраструктуры к климатическим изменениям. В документе, который должны подготовить к концу 2022 года (или раньше), говорится о защите береговой линии, климатическом мониторинге и прогнозировании, модернизации системы водоотведения и других мерах.

Как рассказал на пресс-конференции в ТАСС **Владимир Гвоздев**, заместитель директора департамента анализа и технологического развития систем водоснабжения и водоотведения ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», в городе нужно радикально увеличить площадь зеленых насаждений. Речь идет не о дополнительных парках, а скорее о преобразовании тротуаров: вместо глухого асфальта и плитки их нужно покрыть бетонными газонными решетками, которые используют для организации экопарковок.

Вообще, на практике эти решетки не слишком помогают растениям выжить под весом автомобилей, но абсолютно точно дадут дождевой воде свободно просачиваться в землю. Также их можно выложить декоративной мраморной крошкой, как это сделано в Новой Голландии.

Конечно, это решение не слишком обрадует горожанок, предпочитающих обувь на шпильках, но хотя бы немного разгрузит ливневки, пока до них доберутся бригады «модернизаторов».

Анна Чуруксаева

Лифтовая задача: подведем итоги

Завершаем цикл публикаций, посвященных плате за лифт. В многочисленных нормах «Консьержу» помогла разобраться Вера Кутузова (опыт более 20 лет в правлении ЖСК). *(Окончание. Начало в № 3 от 1 марта 2021 года.)*

В прошлых номерах мы говорили о том, что организация, осуществляющая управление многоквартирным домом, не владеет лифтом ни в качестве общего имущества, ни в качестве опасного объекта. **Эксплуатация, в том числе обслуживание и ремонт лифта, переданы на основании соответствующего договора специализированной организации, реализующей требования к организации безопасного использования и содержания лифтов. Следовательно, именно эта организация является страхователем рисков гражданской ответственности как результат своей производственной деятельности.**

Фото: emakelevator.com

Включение страхования лифтов в число обязательных требований законодательства – это стимулирование к обеспечению безопасности данного оборудования, так как его техническое состояние учитывается при определении стоимости страховки и может способствовать ее уменьшению.

В соответствии с нормами Жилищного кодекса РФ (ст. 162, 164) и Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491, осуществляющее управление многоквартирным домом лицо имеет перед собственниками помещений в таком многоквартирном доме в отношении лифтов только обязательства по содержанию и ремонту их как элементов общего имущества в многоквартирном доме, что ТСЖ, ЖСК, УО и реализуют путем заключения соответствующего договора на эксплуатацию (п. 16 Правил № 743) исключительно со специализированной организацией (п. 8 Правил № 290).

Постановлением правительства РФ № 290 от 03.04.2013 г. «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения» в этот самый перечень, нелишним будет напомнить, страхование как таковое не включено.

ТСЖ, ЖСК, УО для самостоятельного обеспечения обслуживания и содержания лифтового оборудования не имели и не имеют соответствующей материально-технической базы и необходимого штата квалифицированных специалистов для осуществления целей требуемой безопасной эксплуатации лифта в многоквартирном доме, как бы ни определяли это отраслевые нормы, кроме как возможности финансирования этого обеспечения исключительно за счет средств собственников помещений, выступая только как посредник в интересах двух сторон – собственников помещений и эксплуатирующей (предоставляющей услугу лифта на имуществе собственника) организации, с учетом ее предложений по размеру затрат (п. 10 ст. 155 ЖК РФ) на осуществление мероприятий по безопасности, предусмотренных нормами, правилами, законодательством в сфере эксплуатации опасных объектов.

В силу этого, при наличии, как не зря отмечает законодатель, соответствующего договора, определяющего юридическую ответственность за последствия, возникшие вследствие производственной деятельности специализированной организации, эксплуатирующая организация и ее квалифицированный персонал должны нести ответственность за безопасность эксплуатируемого ею опасного объекта, страховать риски своей гражданской ответственности на переданном ей в эксплуатацию лифтовом оборудовании. И эти отношения могут и должны быть урегулированы на основе договорных отношений между ТСЖ, ЖСК, УО и эксплуатирующей лифтовое оборудование специализированной организацией. Именно проверку такой эксплуатации периодически проводят уполномоченные органы и иные организации, оказывающие услуги по техническому освидетельствованию лифтов в виде оценки соответствия и обследования.

Повторяя, что включение страхования лифтов в число обязательных требований законодательства – это стимулирование к обеспечению безопасности данного оборудования, так как его техническое состояние учитывается при определении стоимости страховки и может способствовать ее уменьшению, следует отметить, что **только в прямой взаимосвязи страхования гражданской ответственности с исполнением и обеспечением требований безопасности лифта в одном лице будет являться действенным стимулом качественной эксплуатации в интересах пользователей опасного объекта – собственников помещений многоквартирного дома**, отдавших свою безопасность в руки квалифицированного персонала специализированной организации в соответствии с законодательством – жилищным и отраслевым, оставив за собой только право владения лифтом как общим имуществом, неотделимым от права собственности на помещение (квартиру).

Конституционный суд РФ в Постановлении от 31.05.2005 № 6-П по делу о проверке конституционности Федерального закона от 25 апреля 2002 г. № 40-ФЗ «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельцев транспортных средств» указал, что **право собственности в пределах, определенных Конституцией РФ, предполагает не только возможность реализации собственником составляющих это право правомочий владения, пользования и распоряжения имуществом, но и несение бремени содержания принадлежащего ему имущества** (ст. 210 ГК РФ), а потому, регламентируя содержание права собственности и обеспечивая защиту здоровья, прав и законных интересов других лиц посредством возложения на собственников дополнительных обязанностей и обременений, связанных с обладанием имуществом, федеральный законодатель должен учитывать также особые характеристики находящихся в собственности объектов, использование которых связано с повышенной опасностью для окружающих.

Фото: gov.spb.ru

Петербург и Росреестр подписали соглашение об информационном взаимодействии

Северная столица станет пилотным регионом, где будет создана открытая система, позволяющая любому интересующемуся узнать, как используется недвижимость, находящаяся в государственной собственности.

Правительство Санкт-Петербурга и Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) подписали соглашение о взаимодействии в сфере повышения эффективности использования земель, а также об информационном взаимодействии в целях повышения качества государственных услуг ведомства для граждан и профессиональных участников рынка. Подписи под документом поставили губернатор **Александр Беглов** и глава Росреестра **Олег Скуфинский**.

– Это будет открытая система, доступная каждому жителю. Люди смогут узнать, где городская собственность, а где федеральная, как она используется, что это дает бюджету города. Такая информация должна быть прозрачной, – сказал Александр Беглов, отметив, что этот пилотный проект может быть полезен другим регионам страны.

Как сообщил Олег Скуфинский, Росреестр совместно с исполнительными органами государственной власти Санкт-Петербурга продолжит работу по наполнению Единого государственного реестра недвижимости полными и точными сведениями.

– Наиболее важными задачами для нас являются формирование полного и точного реестра, повышение качества предоставления услуг по государственной регистрации прав и кадастровому учету в интересах людей, переход в электронный формат, регистрация ипотечных сделок, повышение эффективности использования земли. И эту работу мы ведем совместно, – заявил руководитель Росреестра. – Соглашение будет способствовать развитию экономического потенциала Северной столицы, реализации новых инвестиционных проектов.

Приоритет работы ведомства – повышение качества предоставления услуг гражданам, чтобы люди могли оформлять сделки с недвижимостью просто и быстро, подчеркнул Олег Скуфинский. Заложенные в соглашении инициативы будут этому способствовать. По его словам, **управленческая команда Петербурга всегда была лидером в области информационных технологий, и этот потенциал будет использован в дальнейшей работе.**

В соответствии с соглашением стороны будут обмениваться данными в сфере земли и недвижимости. В частности, Санкт-Петербург будет предоставлять Росреестру данные, полученные в результате проведения землеустройства, сведения об объектах недвижимости, а также в сфере геодезии и картографии.

Источник: gov.spb.ru

Алексей Богачев, психолог

Домашнее пространство и психология цвета

Наш дом с психологической точки зрения является внешним выражением нашего внутреннего «я». При этом, меняя внешнее пространство, мы структурируем и свой душевный мир (а также наоборот). Поговорим о качестве среды, в которой живем, а предметом разговора выберем психологию цвета.

Выбор этот, осознавая ограниченность объема настоящей статьи, мы делаем потому, что в существенной степени можем выбирать, какие цвета нас окружают (сменить обои проще, чем провести перепланировку квартиры). А ведь воздействие цвета на нашу психику является чрезвычайно мощным. «Данные многочисленных экспериментальных исследований подтверждают, что каждый цветовой оттенок оказывает определенное влияние на психофизиологическое состояние человека, вызывая те или иные изменения в его состоянии. Эти изменения касаются деятельности сердечно-сосудистой системы, динамики заживления тканей, состава крови, тонуса мышц, восприятия (боли, температуры, времени), эмоционального состояния, общей активности», – пишет психолог П. В. Яншин. Таким образом, выбирая определенные цвета для своего домашнего пространства, мы выбираем, какое «тонкое послание» каждый день получает наше подсознание.

Опишем психологический смысл каждого цвета.

Красный цвет – цвет жизненной энергии, цвет круговорота жизни, героических поступков, победы над унынием («Красная, красная кровь — через час уже просто земля, через два на ней цветы и трава, через три она снова жива и согрета лучами звезды по имени Солнце», В. Цой). Он проникает глубоко в человеческий организм, стимулирует стремление к активности. Слишком много красного может вызвать перенапряжение, однако в домашних условиях его можно использовать время от времени, чтобы придать импульс тому или другому процессу. На уровне тела, как говорят на Востоке, красный цвет относится к зоне копчика и паха. Там, в тазовой области, «скрыта» наша земная инстинктивная сила.

Оранжевый цвет – это горячий, огненный цвет. Он возбуждает, создает ощущение тепла и радости, повышает настроение. Оранжевый цвет – это цвет сексуальности, активного взаимодействия, жизни «здесь и теперь». Хорошо подходит для кухни. На телесном уровне оранжевому цвету соответствует точка на два пальца ниже пупка. Не зря молодежь предпочитает оранжевый цвет.

Желтый цвет – это цвет надежды и тревоги, изменений и равновесия. Желтый цвет символизирует земную жизнь с ее радостями и невзгодами, переход от тела к душе, и наоборот. Кроме того, активирует левое полушарие, способствует логическому мышлению, стимулирует общение, субъективно приближает предметы, уменьшает их вес, ускоряет время, ассоциируется со вкусовыми ощущениями. Желтоватый свет в гостиной будет располагать к доброй беседе. На телесном уровне он соответствует солнечному сплетению.

Зеленый цвет – это цвет любви к бытию, позитивного самоутверждения, роста, развития, восторга бытия, исцеления. Это – цвет растительного мира, природы. Вызывает ощущение свежести и влаги. Он успокаивает, позволяет расслабиться, снимает боль. Подходит для интеллектуальной работы (вот почему среди ученых и политиков так популярны зеленые лампы), а также для создания благоприятствующей выздоровлению среды. На телесном уровне он соответствует грудной клетке.

Розовый цвет – цвет любви и нежности, цвет интимных взаимоотношений на душевном уровне, душевной радости и сопереживания, любви к ближнему. На телесном уровне розовому цвету, как и зеленому, соответствует область сердца (не зря при потере любви у человека «болит сердце», а любящие люди «соприкасаются сердцами»). Он хорошо подходит для романтического интерьера.

Голубой цвет создает впечатление свежести и покоя, кажется прозрачным, легким, он «раздвигает пространство». Голубой цвет – это цвет некоторой отстраненности и в то же время глубинного понимания человека человеком, проницательности. Воздействие голубого цвета определяется как «тоскующее, полное тайн, воспринимающее, тонко чувствующее». С ним нельзя переусердствовать. Он соответствует зоне горла (подмечено, кстати, что если женщина любит мужчину, то при встрече с ним у нее теплеет горло). Интерьеры в голубых цветах получаются немного прохладными, но легкими и успокаивающими.

Синий цвет – это цвет покоя и глубокой расслабленности, связи на уровне бессознательного, прозорливости, мудрости. Это цвет женственности, воды, принятия. Синий цвет

соответствует области между глазами человека. Синий цвет «останавливает время», успокаивает, но еще в большей степени, чем голубой, может вызвать печаль.

Фиолетовый цвет – это цвет трансценденции, связи с запредельным. Он «действует на сердце, легкие, увеличивает их выносливость». Также он активирует правое полушарие, обостряет обоняние, пробуждает интуитивное мышление. Фиолетовый интерьер вызывает чувство и ощущение утонченности, располагает к философским, «глубинным» беседам. На телесном уровне фиолетовому цвету соответствует макушка головы.

Белый цвет – символ чистоты и непорочности. Он включает в себя все цвета радуги, все переливы жизни. Белый интерьер создает нейтральное пространство, а само помещение делает особенно легким и невесомым.

При этом черно-белый интерьер может символизировать аристократичность, выдержанность, благородную и изящную простоту.

Золотой цвет – это цвет высшей любви и высшего творчества, цвет духовного делания, который символизирует изначальную силу бытия. «Золотой» интерьер является особенно торжественным и больше всего подходит для пространства, которое, так или иначе, считается вами священным.

Итак, зная психологию цвета, вы можете так обустроить свое жизненное пространство, чтобы оно усиливало то, что вы хотите усилить (скажем, радость, творческие импульсы) и ослабляло то, что вы хотите ослабить (например, чрезмерное напряжение или отягощающую грусть). Экспериментируйте над сочетаниями цветов (что является, между прочим, темой для отдельной статьи), пробуйте, ищите. Все в наших руках, и, если эта статья хотя бы чуть-чуть поможет ее читателю в той или иной жизненной ситуации, автор, как принято говорить, будет считать свою задачу выполненной.

P. S. Выбирая цвет для интерьеров общедомового пространства, входной двери и помещения правления, тоже нелишним будет подумать о том, какие эмоции усиливает тот или иной оттенок.

Фото: ГАТИ СПб

За нарушение правил парковки в петербургских дворах машины начали отправлять на штрафстоянку

В конце августа специалисты Государственной административно-технической инспекции Санкт-Петербурга провели в Кировском районе плановый рейд по выявлению нарушений парковки транспорта во дворах. Впервые были изъяты два автомобиля: один стоял на газоне, другой мешал вывозу мусора с контейнерной площадки. Машины отправлены на штрафстоянку.

– Мы получаем очень много жалоб от жителей на нарушение правил парковки во дворах. Зачастую машины перегораживают дорогу так, что люди не могут подойти к своей парадной. Приходится «просачиваться» мамам с колясками. Страдают газоны, которые приходится восстанавливать и обновлять. Такая парковка может иметь и опасные последствия. Проехать не могут не только контейнеровозы с мусором, но и пожарные, и скорая. Если некоторые водители не понимают этого, будем наказывать их, – сказал губернатор **Александр Беглов**.

По итогам рейда нарушителям – владельцам транспортных средств будут направлены постановления о привлечении к административной ответственности. Штраф составляет для граждан 3 тысячи рублей, для юридических лиц — 150 тысяч рублей.

В изъятии машин ГАТИ оказали содействие специалисты городского Центра экономической безопасности. На его штрафстоянке машины будут храниться до возвращения владельцу. Порядок возврата транспортных средств размещен на сайте ГАТИ.

Ежедневный мониторинг парковки во дворах сотрудники ГАТИ начали в июне этого года. Маршруты формируются на основании данных, которые поступают от горожан через сервис на сайте административно-технической инспекции.

Все нарушения фиксируются в автоматическом режиме с помощью программно-аппаратного комплекса, установленного в автомобиле ГАТИ. Осенью парк дежурных автомобилей будет расширен до 18 машин. Это позволит вести мониторинг нарушения парковки во всех районах города в течение дня.

Также анализ данных о нарушениях поможет определить районы и дворы, где нехватка парковочных мест стоит наиболее остро.

Информация ГАТИ СПб

В июне губернатор Александр Беглов подписал два закона, которые дополнили Закон Санкт-Петербурга «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге». Полномочия по составлению административных протоколов за неправильную парковку на внутриквартальных территориях были переданы ГАТИ. Контроль за соблюдением правил стоянки машин на улицах города поручили Комитету по транспорту.

Спросите у юриста

ВОПРОС
Спорный многоквартирный дом (МКД) управляется товариществом собственников жилья (ТСЖ). В ходе проверки Государственная жилищная инспекция (ГЖИ) выдала предписание на основании пп. 17, 35 Постановления правительства РФ от 13.08.2006 № 491, пп. 5, 6, 7, 8 Постановления правительства РФ от 15.05.2013 № 416 провести общее собрание собственников (ОСС) по утверждению перечня услуг. Заявитель полагает, что предписание нарушает требования законодательства, согласно которому: п. 7 ст. 158 ЖК РФ – перечень услуг утверждается ОСС в МКД, где не созданы ТСЖ или жилищно-строительные кооперативы (ЖСК) (п. 15 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 27.06.2017 № 2). Согласно пп. 1.2, 1.3 ст. 137, п. 2.8.1 ст. 145 ЖК РФ, п. 33 постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491 определение услуг, размера их оплаты, составление и утверждение ежегодных смет доходов и расходов отнесено к исключительной компетенции ОС ТСЖ и устанавливается органами ТСЖ, ЖСК для каждого собственника помещения МКД. Обязано ли ТСЖ провести общее собрание собственников помещений в МКД по утверждению перечня услуг и размера платы за содержание общедомового имущества?

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

В соответствии с ч. 2 ст. 161 ЖК РФ собственники помещений в многоквартирном доме обязаны выбрать один из способов управления многоквартирным домом; одним из таких способов является управление товариществом собственников жилья. Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (ч. 1 ст. 161 ЖК РФ).

Согласно п. 5 Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденных Постановлением правительства РФ от 15 мая 2013 г. № 416 (далее – Правила № 416), проект перечня услуг и работ составляется и представляется собственникам помещений в многоквартирном доме для утверждения в зависимости от способа управления многоквартирным домом управляющей организацией, товариществом или кооперативом соответственно, в случае непосредственного управления многоквартирным домом собственниками помещений в этом доме – одним из таких собственников. В перечень услуг и работ могут быть внесены услуги и работы, не включенные в минимальный перечень (п. 7 Правил № 416).

В силу ч. 1 ст. 137 ЖК РФ ТСЖ вправе:

– определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества (п. 2);

– устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения (п. 3).

Органами управления ТСЖ являются общее собрание членов товарищества, правление товарищества (статья 144 ЖК РФ). Правление ТСЖ составляет смету доходов и расходов на соответствующий год (п. 3 ст. 148 ЖК РФ). Общее собрание членов ТСЖ утверждает смету и годовой план содержания и ремонта общего имущества в многоквартирном доме (пп. 8, 8.1 ч. 2 ст. 145 ЖК РФ).

> Перечень услуг и работ не тождественен годовому плану содержания и ремонта общего имущества. Поэтому перечень услуг и работ должен утверждаться именно на общем собрании собственников помещений, а уже на его основании органы управления ТСЖ (правление и общее собрание членов) ежегодно формируют смету и годовой план содержания и ремонта общего имущества.

Вместе с тем Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные Постановлением правительства РФ от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), содержат норму о том, что перечень услуг и работ, условия их оказания и выполнения, а также размер их финансирования обязаны утвердить на общем собрании собственники помещений (п. 17 Правил № 491).

Возможно двоякое толкование нормы п. 17 Правил № 491 и вышеприведенных положений ч. 2 ст. 145 ЖК РФ в их совокупности.

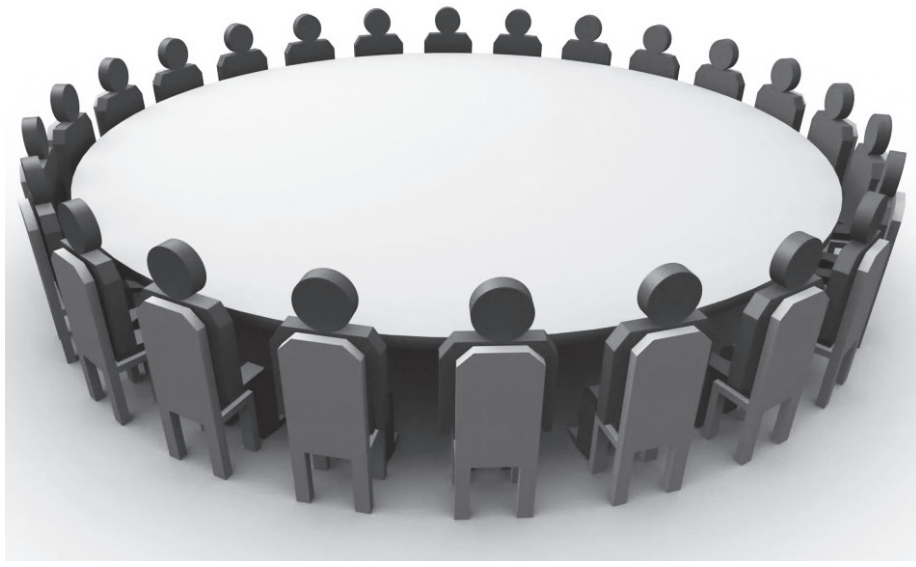
Первое толкование, которого придерживаемся и мы сами, основано на том, что норма п. 17 Правил № 491 в ее буквальном толковании распространяется на любые способы управления многоквартирным домом, в т. ч. управление его товариществом. И какой-либо норме ЖК РФ она не противоречит. При этом перечень услуг и работ не тождественен годовому плану содержания и ремонта общего имущества. Поэтому перечень услуг и работ должен утверждаться именно на общем собрании собственников помещений, а уже на его основании органы управления ТСЖ (правление и общее собрание членов) ежегодно формируют смету и годовой план содержания и ремонта общего имущества. В пользу этого толкования, на наш взгляд, говорит тот факт, что управление дома товариществом, по сути, представляет собой управление третьим лицом (не непосредственно собственниками помещений). Поэтому пределы этого управления такому третьему лицу (неважно: УК или ТСЖ) должны задать собственники помещений, раз управление осуществляется в их интересах и за их счет.

Какого-либо мотивированного обсуждения этой позиции в судебной практике мы не нашли. Но отдельные суды указывают на то, что при управлении дома ТСЖ перечень работ и услуг утверждается общим собранием собственников помещений: решение Красногвардейского районного суда г. Санкт-Петербурга от 25 октября 2017 г. по делу № 2-4857/2017. Преимущественно в судебной практике этот вопрос поднимается при оценке платы за ту или иную услугу, которую ТСЖ выставляет собственникам: кассационное определение СК по гражданским делам Пензенского областного суда от 23 августа 2011 г. по делу № 33-2226, постановление Арбитражного суда Уральского округа от 18 июня 2020 г. № Ф09-453/20 по делу № А60-26927/2019. Согласно изложенной в этих актах позиции судов, если услуга не утверждалась общим собранием собственников помещений, ТСЖ не может предъявлять ее к оплате, даже если она входит

в утвержденную членами ТСЖ смету.

Второй способ толкования исходит из того, что, создав ТСЖ, собственники помещений делегировали ему право принятия решений относительно управления домом, в т. ч. по вопросам определения перечня требуемых работ и услуг. Поэтому норма п. 17 Правил № 491 не применяется в случае, если выбран способ управления многоквартирным домом товариществом. Смотрите об этом, например, апелляционное определение СК по гражданским делам Хабаровского краевого суда от 12 сентября 2018 г. по делу № 33-6461/2018. Схожим образом в апелляционном определении СК по гражданским делам Московского городского суда от 02 июня 2021 г. по делу № 33-21675/2021 был отклонен довод заявителя о том, что ТСЖ выставило к оплате услугу, не одобренную решением общего собрания собственников помещений – коллегия сочла достаточным утверждение на общем собрании членов ТСЖ сметы доходов и расходов. Также обнаружены суды, в принципе опускающие вопрос утверждения перечня работ и услуг и исследующие только утверждение сметы общим собранием членов ТСЖ: апелляционное определение СК по административным делам Санкт-Петербургского городского суда от 17 февраля 2020 г. по делу № 33а-4662/2020.

На наш взгляд, последний довод подлежит критике. Пунктом 33 Правил № 491 определено, что размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание общего имущества,



для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органа управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год. Тем самым размер платы на содержание общего имущества действительно устанавливает ТСЖ. Однако смета, из которой рассчитывается плата, должна иметь под собой основание в виде утвержденного собственниками перечня работ и услуг, что прямо следует из п. 35 Правил № 491, ввиду чего с последними судебными актами мы не можем согласиться.

Скорее всего, к иллюстрации второго способа толкования следует отнести и указанную в вопросе позицию Пленума Верховного Суда РФ, который в п. 15 постановления от 27 июня 2017 г. № 22 «О некоторых вопросах рассмотрения судами споров по оплате коммунальных услуг и жилого помещения, занимаемого гражданами в многоквартирном доме по договору социального найма или принадлежащего им на праве собственности» указал, что перечень конкретных работ и услуг, выполняемых за счет платы за содержание жилого помещения, условия их оказания и выполнения, а также размер платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме, в котором не созданы товарищество собственников жилья либо жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, определяется на общем собрании собственников помещений в таком доме. При толковании «от обратного» данная позиция не требует утверждения перечня работ и услуг общим собранием собственников помещений, избравших способ управления дома товариществом. Но, на наш взгляд, эта позиция не основана на законе. Предложенная в качестве обоснования часть 7 ст. 156 ЖК РФ регулирует вопросы установления лишь размера платы за содержание жилого помещения, но не перечня работ и услуг. Кроме того, нам не удалось обнаружить практику судов, в т. ч. Верховного Суда РФ, по применению данного разъяснения к спорам об утверждении перечня работ и услуг в доме, управляемом ТСЖ. Поэтому мы не можем исключить того, что в конкретном споре суд откажется ее применять, указав на то, что буквально разъяснения Пленума Верховного Суда РФ не касались случаев управления дома товариществом (формально они касались управления управляющими организациями и непосредственного управления собственниками).

К сожалению, каких-либо официальных разъяснений органов власти и позиций Верховного Суда РФ, в которых бы напрямую разрешался поставленный вопрос, не обнаружено. Поэтому судебная перспектива оспаривания предписания ГЖИ в рассматриваемой ситуации, на наш взгляд, неоднозначна.

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

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

ЕСТЬ ВОПРОС?

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

Электронная почта:
konserg-media@yandex.ru

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом
«Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
192029, Санкт-Петербург,
Большой Смоленский пр., д. 6,
лит. А, пом. 4-Н, офис 404.

Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор
издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна

Подписной индекс
в Санкт-Петербурге: 11003

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

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

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

Ответственность за информацию
в рекламных объявлениях несет
рекламодатель.

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

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

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 87

Выходит 1 раз в 3 недели
по понедельникам.
Подписано в печать по графику и
фактически 03.09.2021
в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Большая часть жилищных услуг, по мнению Верховного суда, незаконна?

О возможных последствиях определения Верховного суда от 30 октября 2020 года № 309-ЭС20–16326 рассуждает Николай Тямшанский, руководитель организации потребителей «Справедливость».

Так сложилось, что в Петербурге жилищные услуги в квитанции на оплату ЖКХ подразделены на множество строчек (содержание, текущий ремонт, уборка лестниц, управление, содержание и ремонт лифтов, ПЗУ, АППЗ и т. д.). Это, с одной стороны, вызывает большую вовлеченность населения в сферу, а с другой стороны, иногда путает людей. Вспомните хотя бы эпопею с платой за лифт для жителей первых этажей.

Устоявшийся порядок начисления платы утвержден распоряжением Комитета по тарифам, которым пользуются как дома, не утвердившие размер платы за жилищные услуги, так и те, кто этот размер платы утвердил, сославшись на комитет.

В большинстве регионов России люди платят за жилищные услуги монолитной строкой наподобие «Содержание и ремонт общего имущества».

Управляющая организация из Оренбурга в споре с жилищной инспекцией по поводу начислений жителям дошла до Верховного суда РФ, но проиграла. При проверке ГЖИ выявила, что управляющая организация определяла плату за техническое содержание, обслуживание лифтов *«дополнительно к размеру платы за содержание жилого помещения (т. е. зафиксирован самостоятельный характер указанных платежей)»*. УО объясняла этот факт условиями договора управления и решением общего собрания, однако ГЖИ Оренбургской области и суды всех инстанций такие объяснения сочли неубедительными.

«Структура платы за жилое помещение, установленная частью 2 статьи 154 Жилищного кодекса Российской Федерации, не предусматривает возможность разделения ее на самостоятельные составляющие, то есть плата за обращение с твердыми коммунальными отходами, услуги по техническому содержанию, обслуживанию лифтов не может быть выделена отдельно. Работы, выполняемые в целях надлежащего содержания и ремонта лифтов, являются составной частью деятельности по содержанию общего имущества в доме», говорится в определении ВС РФ.

Также суд отметил, что выделение отдельных строчек выходит за границы компетенции общего собрания.

Выходит, что Комитет по тарифам нарушил Жилищный кодекс и тогда каждый вправе рассчитывать на перерасчет около трети своих затрат на ЖКХ за три года?

Представляете, какой у всех участников рынка возникнет убыток? По логике они вправе будут его компенсировать с Комитета по тарифам, который нарушил ЖК.

Что теперь с этим делать, решительно непонятно, но очень интересно. Уже ждем потока жалоб в жилищную инспекцию со ссылкой на указанное решение Верховного суда.

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

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

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

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг