АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 13 (801) 27 сентября 2021

Нам 18 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

Если вдруг образуется выход через окно

Ситуация, когда квартира первого этажа превращается в офис или магазин путем прорубания двери в проеме окна, становится все распространенней. «Ремонт» выполняется собственником или арендатором в считанные недели, а чтобы оспорить его законность, нужны месяцы. Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга недавно опубликовала информационное письмо о порядке проведения проверок по переустройству и (или) перепланировке помещений многоквартирных домов. Чем поможет инспекция и что советуют юристы?

главное с. 3–6

ТАКЖЕ В ЭТОМ НОМЕРЕ

управляющий с. 8–12

Как отсутствие индивидуальных приборов учета влияет на экономику управления многоквартирным домом, изучил юрист Владимир Рогинкин.

ресурсы с. 17–18

Производственный контроль качества воды для ТСЖ, ЖСК и УО: о чем говорили на совещании в ГЖИ СПб.

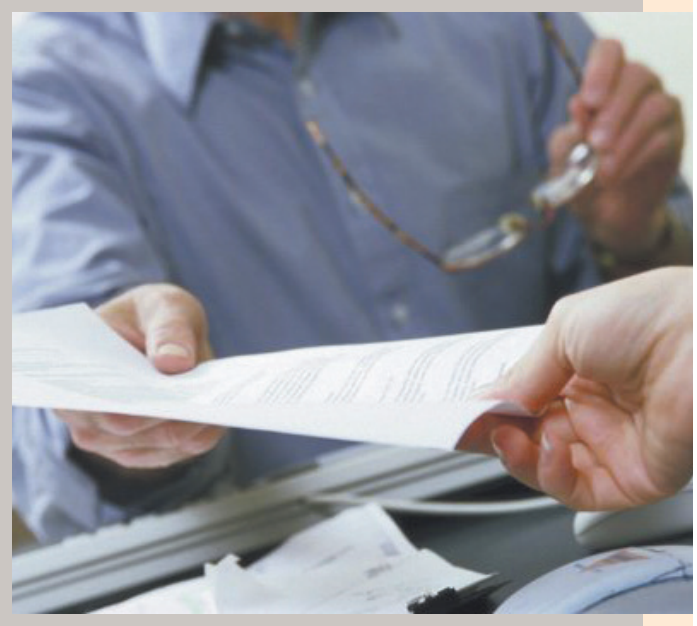
ПЛАНИРУЕТЕ ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ?

Подготовим реестр собственников и комплект выписок из ФГИС ЕГРН в электронном виде

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

Направляйте заявки на электронную почту редакции konserg-media@yandex.ru

Справки по телефону редакции (812) 907-18-60



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

Анна Чуруксаева

Что происходит на Алтайской?

Месяц назад в доме 20/26 начали ломать фасад: квартира № 46, на первом этаже, обзавелась отдельным входом и теперь превращается то ли в офис, то ли в магазин – отделочные работы еще ведутся.

Жители дома рассказывают, что в этом году их караулили у подъезда незнакомые люди и предлагали согласовать создание отдельного входа – планировалось открыть магазин тканей. Хотя неподалеку, на Алтайской, 18/19, есть крупный магазин «Много тканей», кстати, сетевой, так что конкурировать с ним было бы сложно.

На уговоры собственники отвечали отказами, что, по идее, не имело никакого значения, потому что по документам оказывается, что ⅔ дома еще три года назад на внеочередном общем собрании проголосовали ЗА.

В распоряжении «Консьержа» есть фотография протокола от 06.11.2018. Из него следует, что собрание проводилось с 23 по 30 октября, участие приняли собственники помещений общей площадью 5 341,4 кв. м, что составляет 92,9% от общей полезной площади дома, так что кворум был; решение приняли 79,3% голосов (ЗА – 4 561,89 кв. м, против – 364,20, воздержались – 415,30). На том же собрании собственник квартиры № 46 получил разрешение пользоваться общим имуществом дома при увеличении электрической мощности в своем помещении.

Правда, жители дома утверждают, что никакого собрания не было, а их подписи подделали. Они уже подали заявление в отдел полиции, готовятся обращения в районную МВК, ГЖИ и др.

Комментирует Светлана Левашова, *юрист правового центра «Тимпур»*:

– Последние три года мы плотно занимаемся именно такими делами: в большом количестве оспариваются решения собраний, как свежие, так и 2018-2019 годов, связанные с переводом жилых помещений в нежилые, организацией кафе, магазинов и прочего, что не устраивает собственников других квартир, и оборудованием отдельного входа, что влияет на общее имущество.

Какие выводы можно сделать?

Во-первых, обращаться сразу в суд – наиболее действенный способ, хотя и потребует усилий, а процесс может затянуться на год и более. Были прецеденты, когда люди ждали решения МВК, а в результате им все равно предлагали подавать иск. Так что лучше делать все параллельно и сэкономить время. Ответчиком по делу должен быть инициатор собрания (если он не указан в протоколе, то председатель собрания и секретарь).

Во-вторых, в иске нужно добиваться не просто отмены решения собрания или признания собрания несостоявшимся, в зависимости от ситуации, а еще и требовать обеспечительных мер, чтобы строительные/ремонтные и прочие работы не продолжались (если продолжатся – этим уже займутся судебные приставы).

В-третьих, нужно понимать, что сроки обжалования решения общего собрания – всего полгода, в деле на Алтайской прошло уже больше. На практике судьи предпочитают разбираться в ситуации с нуля. Знаю процессы, где оспаривается решение собрания 2007 года!

В-четвертых, имейте в виду, что протокол собрания является второстепенным документом, все решают бюллетени, заполненные и подписанные собственниками жилья. Суд потребует их предоставить. И вот тут начнется самое важное: экспертиза документов (подписей) и дача свидетельских показаний. Каждый собственник = один голос, если установлено, что он не голосовал, то все собрание не отменяется, просто уменьшается процент проголосовавших. Следовательно, чтобы отменить решение, все собственники должны выступить в качестве свидетелей.

Добавлю, что, хотя с моей точки зрения, это порочная практика, суды в Петербурге сейчас рассматривают организацию отдельного входа (удаление подоконной части фасада и оборудование двери) как уменьшение общего имущества. Поэтому на такие действия требуется 100% согласие собственников, даже не 2/3.

СОГЛАСОВАНО

Заместитель начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга

Я. С. Ковальская

УТВЕРЖДАЮ

Временно исполняющий обязанности начальника Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга – главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга

Ю. Э. Кузин

Информационное письмо о порядке проведения проверок по переустройству и (или) перепланировке помещений многоквартирных домов

1. Общие положения

1.1. С 08.01.2019 года вступили в законную силу изменения, внесенные в Жилищный кодекс Российской Федерации (далее – ЖК РФ), Федеральным законом от 27.12.2018 № 558-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации в части упорядочения норм, регулирующих переустройство и (или) перепланировку помещений в многоквартирном доме», установив единый порядок организации проведения переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме (виды переустройства и перепланировки, основания проведения, порядок согласования с органами местного самоуправления, завершения этих работ, последствия самовольного переустройства и (или) перепланировки и другое).

1.2. Список документов, предоставляемых в согласующий орган для согласования переустройства (или перепланировки), дополнен протоколом общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Такой протокол требуется, если переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, невозможны без присоединения или использования части общего имущества в многоквартирном доме. В протоколе должно быть отражено согласие всех собственников помещений.

Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо должен представить согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение.

Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. В этом согласии указываются фамилия, имя, отчество (при наличии) собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, полное наименование и основной государственный регистрационный номер юридического лица – собственника помещения, примыкающего к переводимому помещению, паспортные данные собственника указанного помещения, номер принадлежащего собственнику указанного помещения, реквизиты документов, подтверждающих право собственности на указанное помещение.

1.3. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, осуществляется при наличии решения о согласовании, выданного согласующим органом в установленной форме (постановление Правительства Российской Федерации от 28 апреля 2005 г. № 266)

1.4. Переустройство и (или) перепланировка помещения в многоквартирном доме, проведенные при отсутствии решения о согласовании или с нарушением проекта переустройства и (или) перепланировки, подготовленного и оформленного в установленном порядке является самовольным.

1.5. На основании решения суда помещение в многоквартирном доме может быть сохранено в переустроенном и (или) перепланированном состоянии, если этим не нарушаются права и законные интересы граждан либо это не создает угрозу их жизни или здоровью.

2. Проведение проверок

2.1. При поступлении в Государственную жилищную инспекцию Санкт-Петербурга (далее – Инспекция) обращений граждан и (или) организаций о фактах возможной перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме следует проводит внеплановую выездную проверку, о результатах которой, в случая выявления нарушений положений статьей 25 и 26 ЖК РФ, необходимо соответствующую информацию направлять в согласующий орган – администрацию соответствующего района Санкт-Петербурга, для принятия мер в порядке статьи 29 ЖК РФ.

2.2. К отношениям, связанным с организацией и проведением проверок, предметом проведения которых является соблюдение обязательных требований к порядку перепланировки и (или) переустройства помещения в многоквартирном доме применяются положения Жилищного кодекса Российской Федерации, Порядка осуществления регионального государственного жилищного надзора на территории Санкт-Петербурга, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 10.10.2013 № 776 и Административного регламента Инспекции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора, в том числе за обеспечением доступности для инвалидов объектов, относящихся к жилым помещениям и общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, в пределах своей компетенции, утвержденного распоряжением Инспекции от 28.08.2017 № 36-р (далее – административный регламент);

2.3. Распоряжение о проведении внеплановой проверки оформляется:

• *в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя* – по форме, приведенной в приложении № 3 к Административному регламенту Инспекции по исполнению государственной функции по осуществлению регионального государственного жилищного надзора,

• *в отношении гражданина* – по форме, приведенной в приложении № 4 к административному регламенту.

2.4. К участию в такой проверке могут быть привлечены представители администрации соответствующего района Санкт-Петербурга, управляющей организации, осуществляющей управление многоквартирным домом, в котором предположительно проводится самовольное переустройство и (или) перепланировка помещений.

2.5. В ходе проведения проверки должностными лицами Инспекции в первую очередь рассматриваются документы юридического лица, индивидуального предпринимателя, гражданина, имеющиеся в ее распоряжении, в том числе акты предыдущих проверок, материалы рассмотрения дел об административных правонарушениях и иные документы о результатах, осуществленных в отношении этих лиц регионального государственного жилищного надзора, в том числе протоколы общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах, поступивших в Инспекции в порядке части 1_1 статьи 46 ЖК РФ, а в случае их отсутствия целесообразно:

• направить запрос в управляющую организацию о технической документации на многоквартирный дом (поэтажные планы, технический паспорт, сведения о земельном участке, его границах), наличии (отсутствии) решений общего собрания собственников по вопросу размещения на фасаде дома элементов благоустройства, уменьшения общего имущества многоквартирного дома;

• направить запрос в Комитет по градостроительству и архитектуре о наличии согласованного проекта благоустройства (при наличии входа, оконных проемов, приямка, козырька, вывески);

• направить запрос в администрацию района о наличии (отсутствии) согласованного межведомственной комиссией соответствующего района Санкт-Петербурга проекта перепланировки помещения, перевода помещения из жилого в нежилое;

• провести осмотр помещения. В ходе осмотра необходимо установить как факт соответствия планировки помещения поэтажному плану, так и факт использования его по назначению.

2.6. По результатам внеплановой проверки составляется акт проверки:

• *в отношении юридического лица, индивидуального предпринимателя* – по форме, приведенной в приложении № 7 к административному регламенту;

• *в отношении гражданина* – по форме, приведенной в приложении № 8 к административному регламенту.

При выявлении самовольного переустройства и (или) перепланировки помещения в многоквартирном доме необходимо:

• возбудить дело об административном правонарушении предусмотренном частью 2 статьи 7.21 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ) в отношении лица, осуществившего перепланировку помещения с учетом срока давности привлечения к административной ответственности, установленного статьей 4.5 КоАП РФ, а также при наличии фактов, подтверждающих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, допущенных юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями возбудить дело

• об административном правонарушении, ответственность за совершение которого установлена частью 1 статьи 39 Закона Санкт-Петербурга от 12.05.2010 № 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге» (далее – Закон № 273-70).

О выявленных фактах самовольного переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирных домах направить информацию в администрацию соответствующего района Санкт-Петербурга для принятия мер в порядке статьи 29 ЖК РФ.

При наличии фактов, подтверждающих порчу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, допущенных гражданами, материалы проверки направить в администрацию соответствующего района Санкт-Петербурга для решения вопроса о возбуждении дела об административном правонарушении предусмотренном частью 1 статьи 39 Закона № 273-70.

3. Примеры переустройства и (или) перепланировки помещений в многоквартирном доме

3.1. При производстве работ по переустройству и (или) перепланировке жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах не допускается ухудшение условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан, в том числе затруднение доступа к инженерным коммуникациям, отключающим устройствам и другие мероприятия (работы), вызывающие ухудшения условий эксплуатации многоквартирного дома и проживания граждан.

ПЕРЕУСТРОЙСТВО помещения представляет собой:

установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического или другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт помещения;

• установку новых и (или) перестановку существующих газовых приборов с прокладкой дополнительных подводящих сетей;

• установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов;

• перенос радиаторов отопления, подключенных к общедомовой системе, на лоджии, балконы, веранды;

• устройство полов с подогревом от общедомовых систем горячего водоснабжения и (или) отопления.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка включает в себя:

• монтаж и (или) демонтаж перегородок;

• заделку и (или) устройство дверных проемов в стенах и межквартирных перегородках;

• устройство проемов в перекрытиях (при объединении по вертикали) с устройством внутренних лестниц;

• устройство проемов между жилыми комнатами и газифицированными кухнями без плотно закрывающейся двери;

• нарушение прочности, устойчивости несущих конструкций здания;

• проведение работ, затрагивающих внешний облик многоквартирных домов.

Детализация понятий «переустройство» и «перепланировка» изложена в подзаконном нормативном акте – постановлении Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» (далее – постановление). Данный нормативный акт, наряду с понятиями «переустройство» и «перепланировка», использует термин «переоборудование». Данное понятие отсутствует в ЖК РФ, а в постановлении используется в качестве синонима термина «переустройство».

В соответствии с п. 1.7.1 постановления переоборудование жилых помещений может включать в себя: установку бытовых электроплит взамен газовых плит или кухонных очагов, перенос нагревательных сантехнических и газовых приборов, устройство вновь и переоборудование существующих туалетов, ванных комнат, прокладку новых или замену существующих подводящих трубопроводов, электрических сетей и устройств для установки душевых кабин, джакузи, стиральных машин повышенной мощности и других сантехнических и бытовых приборов нового поколения.

Согласно п. 1.6 постановления собственники жилищного фонда или их уполномоченные должны своевременно вносить изменения в исполнительную документацию по планировке помещений, конструктивным элементам и инженерному оборудованию, возникающие в результате ремонтов, реконструкции, модернизации перепланировки и повышения благоустройства, с корректировкой технического паспорта на дома, строения и земельный участок

4. Примечание

4.1. Как следует из положений ЖК РФ и Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 4 (2018), утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации

от 26.12.2018 (пункт 11) предписание о приведении самовольно переустроенного и (или) перепланированного помещения в прежнее состояние должно выдаваться собственнику или нанимателю помещения органом, осуществляющим согласование.

4.2. Перепланировка помещения в многоквартирном доме, в том числе установка дверей (перегородок) в приквартирных (лифтовых) холлах, должна осуществляться по согласованию с администрацией соответствующего района Санкт-Петербурга.

При отсутствии такого согласования администрация района Санкт-Петербурга должна выдать предписание собственнику (нанимателю), осуществившему самовольное переустройство и (или) перепланировку помещения о приведении такого помещения в прежнее состояние в порядке и сроки установленные ею. В случае неисполнения предписания – обратиться в суд с исковым заявлением к собственнику (нанимателю) об устранении последствий самовольного переустройства и (или) перепланировки (приведении помещения в прежнее проектное состояние).

4.3. В соответствии с Положением о федеральном государственном пожарном надзоре, утвержденным Правительства Российской Федерации от 12.04.2012 № 290, проверка соблюдения при возведении перегородок правил противопожарного режима возложена на органы Государственной противопожарной службы. Нарушение указанных правил влечет применение к собственникам и нанимателям помещений, которые возвели такую перегородку, административной ответственности по части 1 статьи 20.4. КоАП РФ.

Таким образом, копию обращения о самовольной установке в приквартирных (лифтовых) холлах в многоквартирном доме, целесообразно направлять для принятия мер в пределах полномочий в территориальные органы МЧС России.

4.4. Исходя положений частей 1 и 1.1 статьи 161 ЖК РФ управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме должно осуществляться в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, в том числе в области обеспечения – эпидемиологического благополучия человека, о техническом регулировании, пожарной безопасности, прав потребителей.

Пункт 2 статьи 162 ЖК РФ определяет содержание обязанностей управляющей организации как услуги и работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества дома, оказание коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в доме, осуществление иной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом.

В соответствии с частью 2.3 статьи 161 ЖК РФ при управлении многоквартирным домом управляющей организацией она несет ответственность перед собственниками помещений в многоквартирном доме за оказание всех услуг и (или) выполнение работ, которые обеспечивают надлежащее содержание общего имущества в данном доме.

Во взаимосвязи подпунктов «в», «г» пункта 10 и пункта 16 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, общее имущество в многоквартирном доме должно содержаться в состоянии, обеспечивающем доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, которое в зависимости от способа управления многоквартирным домом обеспечивается собственниками помещений путем заключения договоров управления многоквартирным домом с управляющей организацией.

Согласно статьям 304, 305 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник, а также лицо, хотя и не являющееся собственником, но владеющее имуществом на праве пожизненно наследуемого владения, хозяйственного ведения, оперативного управления либо по иному основанию, предусмотренному законом или договором, может требовать устранения всяких нарушений его права, хотя бы эти нарушения и не были соединены с лишением владения.

При указанных обстоятельствах, управляющая компания, действующая в соответствии с положениями статьи 161 ЖК РФ на основании договора на управление многоквартирным домом, который в установленном порядке не признан недействительным, и не имеющая самостоятельного экономического интереса, отличного от интересов собственников помещений многоквартирного дома, не лишена возможности самостоятельно обратиться в суд с исковым заявлением к собственнику (нанимателю), выполнившему самовольную перепланировку помещения, входящего в состав общего имущества многоквартирного дома, об устранении последствий такой перепланировки и приведении перепланированного помещения в прежнее проектное состояние.

Начальник Нормативно-правового отдела
Т. Ю. Здобникова

ЕСТЬ ВОПРОС?

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

Электронная почта:
konserg-media@yandex.ru

Спросите у юриста

ВОПРОС
Шел проливной дождь на протяжении суток.
В многоквартирном доме крыша наполнена водой. Водостоки не справлялись со спусканием воды с крыши. Вода стала протекать в жилые дома через потолок и стены. Жильцы обращаются в ЖКХ о возмещении материального ущерба. ЖКХ не виновато в данной ситуации, так как это погодные условия. Также на территории был введен режим ЧС. Как дать ответ жильцам, что ЖКХ невиновно в причинении ущерба при погодных условиях?

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

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу. Поскольку исполнитель коммунальных услуг освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг, полагаем, что управляющая компания должна доказать, что действительно имели место быть обстоятельства непреодолимой силы, вызвавшие последствия, которые управляющая компания, надлежащим образом исполняя свои обязанности по надлежащему содержанию общедомового имущества и при должной осмотрительности, предвидеть не могла.

Обоснование вывода

По общему правилу (ст. 15, ст. 1064 ГК РФ) вред, причиненный личности или имуществу гражданина, а также вред, причиненный имуществу юридического лица, подлежит возмещению в полном объеме лицом, причинившим вред. Аналогичное положение предусмотрено и жилищным законодательством (п. 152, п. 153, п. 154 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354) (далее – Правила № 354)).

Поскольку крыша является общедомовым имуществом (п. 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ; подп. «б» п. 2 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме (утверждены Постановлением правительства РФ от 13.08.2006 № 491) (далее – Правила № 491)), за надлежащее содержание которого в силу закона и договора несет ответственность управляющая компания (ч. 1, ч. 2.3. ст. 161, ч. 2 ст. 162 ЖК РФ, п. 42 Правил № 491), предъявление претензий по поводу возмещения ущерба, причиненного имуществу жильца в результате протечки крыши, представляется обоснованным (смотрите решение Рубцовского городского суда Алтайского края от 10.09.2018 по делу № 2-2897/2018, решение Ленинского районного суда г. Мурманска Мурманской области от 03.09.2018 г. по делу № 2-2403/2018).

Тем не менее, в силу п. 2 ст. 1064 ГК РФ, п. 153 Правила № 354 исполнитель освобождается от ответственности за причинение вреда, если докажет, что вред причинен вследствие непреодолимой силы или нарушения потребителем установленных правил потребления коммунальных услуг.

> Вина за нарушение обязательства или за причинение вреда предполагается, пока не доказано обратное.

Отметим, что бремя доказывания своей невиновности лежит на лице, нарушившем обязательство или причинившем вред. Вина за нарушение обязательства или за причинение вреда предполагается, пока не доказано обратное (п. 12 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации»).

Полагаем, что в рассматриваемой ситуации управляющая компания должна доказать, что действительно имели место быть обстоятельства непреодолимой силы, вызвавшие последствия, которые управляющая компания, надлежащим образом исполняя свои обязанности по надлежащему содержанию общедомового имущества и при должной осмотрительности, предвидеть не могла.

Полагаем, что для обоснования своей позиции управляющей компании необходимо запросить самостоятельно или через суд информацию из метеорологических организаций о погодных условиях в этот день. Значительное превышение уровня осадков, ветра по сравнению со средними показателями вместе с представленными техническими характеристиками (заключение экспертизы или иные документы, свидетельствующие, что водоотвод не рассчитан на такое количество осадков) может лечь в основу позиции управляющей компании.

Также полагаем, что в ходе судебного разбирательства целесообразно представить акты сезонных, текущих и внеочередных осмотров крыши (п. 11, п. 13, п. 13 (1) Правил № 491), в случае, если выявились дефекты – акты проведенных работ по их устранению. Кроме того, возможно проведение экспертизы состояния крыши (как независимой экспертизы до суда, так и путем ходатайства о проведении экспертизы в рамках судебного производства). Эти документы могут отразить полноту и добросовестность действий управляющей компании по надлежащему сохранению общедомового имущества и исполнении своих обязательств в рамках договора.

Отметим, что сам по себе факт ливня не освобождает управляющую компанию от ответственности за вред, причиненный имуществу потребителя (смотрите решение Центрального районного суда г. Омска Омской области от 27.02.2019 г. по делу № 2-382/2019).

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

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

Владимир Рогинкин, юрист

Арифметика по счетчикам не бьется

В прошлом номере мы говорили о том, что бессистемный подход к законотворчеству и множество судебных коллизий приводят к катастрофическому росту задолженности граждан за жилищно-коммунальные услуги. Сегодня рассмотрим один из примеров – политику «оприборивания» и ее реализацию.

Роль энергосбережения в экономике страны

Становление Российской Федерации как самостоятельного государства в 1990-е годы поставило на повестку дня сложные проблемы, связанные с масштабной трансформацией основных политических, социальных и экономических основ общества. Формирование энергетической политики государства являлось стратегической задачей новой российской государственности, решаемой на фоне одновременного перехода к рыночной экономике и глобальных политических изменений. В экономике страны топливно-энергетический комплекс занимает существенное место и играет роль базовой инфраструктуры, основы формирования доходов бюджетной системы Российской Федерации и крупнейшего заказчика для других отраслей.

Энергосбережение – это комплекс мер по реализации правовых, организационных, научных, производственных, технических и экономических мер, направленных на эффективное (рациональное) использование (и экономное расходование) топливно-энергетических ресурсов и вовлечение в хозяйственный оборот возобновляемых источников энергии.

Таким образом, России для обеспечения национальной энергетической безопасности в период коренных социально-экономических трансформаций для формирования основы долгосрочного и стабильного энергообеспечения общества и энергетической независимости государства нужна научно обоснованная и поддержанная обществом государственная долгосрочная энергетическая политика.

Намерения

Еще в апреле 1996 года был принят Федеральный закон № 28-ФЗ «Об энергосбережении» (далее – ФЗ-28). Этот закон регулировал отношения, возникающие в процессе деятельности в области энергосбережения, в целях создания экономических и организационных условий для эффективного использования энергетических ресурсов. Статьей 11 ФЗ-28 установлено: весь объем добываемых, производимых, перерабатываемых, транспортируемых, хранимых и потребляемых энергетических ресурсов с 2000 года подлежит обязательному учету. Очередность и правила оснащения организаций приборами для учета расхода энергетических ресурсов, а также правила пользования электрической и тепловой энергией, природным и сжиженным газом, продуктами нефтепереработки устанавливаются в порядке, определяемом правительством Российской Федерации. Учет потребляемых энергетических ресурсов осуществляется в соответствии с установленными государственными стандартами и нормами точности измерений. Однако данный закон так и не смог быть реализован в полной мере в виду отсутствия соответствующих профильных нормативных актов.

Начало процессу формирования принципов и механизмов государственной политики в области энергосбережения РФ было положено выходом в свет Постановления правительства Российской Федерации «О неотложных мерах по энергосбережению в области добычи, производства, транспортировки и использования нефти, газа и нефтепродуктов» № 371 от 01.06.1992 и одобрением в этом же году на заседании правительством РФ (протокол

Основная цель стратегии развития ЖКХ-2030 образца 2009 года – кардинальное улучшение технического состояния МКД, повышение их энергоэффективности и уровня комфортности проживания за счет ответственного управления общим имуществом в МКД его собственниками и привлекающимися профессиональными исполнителями или созданными объединениями собственников и обеспечение надежного предоставления качественных коммунальных услуг за счет модернизации коммунальной инфраструктуры, снижения себестоимости производства, доставки и сбыта коммунальных ресурсов, перехода от безадресного сдерживания уровня тарифов к установлению обоснованных тарифов и социальной поддержке исключительно на адресной основе.

№ 26 от 10.09.1992) «Концепции энергетической политики России в новых экономических условиях» (далее – концепция).

Распоряжением правительства РФ от 13 ноября 2009 года № 1715 утверждена «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года». Основная цель стратегии – кардинальное улучшение технического состояния МКД, повышение их энергоэффективности и уровня комфортности проживания в них граждан за счет ответственного управления общим имуществом в МКД его собственниками и привлекающимися профессиональными исполнителями или созданными объединениями собственников и обеспечение надежного предоставления качественных коммунальных услуг за счет модернизации коммунальной инфраструктуры, снижения себестоимости производства, доставки и сбыта коммунальных ресурсов, перехода от безадресного сдерживания уровня тарифов к установлению обоснованных тарифов и социальной поддержке исключительно на адресной основе.

В дальнейшем для достижения поставленной цели в условиях прогнозируемых изменений мировой экономики и экономики Российской Федерации был принят ряд законодательных актов.

Так, 7 мая 2018 года подписан указ президента РФ от № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года». Во исполнение Указа президента федеральными органами исполнительной власти был принят ряд нормативных правовых актов стратегического планирования, направленных на повышение уровня энергетической эффективности экономики Российской Федерации.

• «Стратегия развития строительной отрасли и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации на период до 2030 года».

• «Энергетическая стратегия России на период до 2030 года» (утверждена распоряжением правительства Российской Федерации от 13 ноября 2009 года № 1715-р).

• «Энергетическая стратегия Российской Федерации на период до 2035 года» (утверждена распоряжением правительства Российской Федерации от

9 июня 2020 года № 1523-р). Целью стратегии является максимально эффективное использование природных энергетических ресурсов и потенциала энергетического сектора для устойчивого роста экономики, повышения качества жизни населения страны и содействия укреплению ее внешнеэкономических позиций, а также определение задач и механизмов долгосрочного развития энергетического сектора страны на предстоящий период.

• «Сводная стратегия развития обрабатывающей промышленности Российской Федерации до 2024 года и на период до 2035 года» (утверждена Распоряжением правительства Российской Федерации от 6 июня 2020 года № 1512-р).

Указом президента Российской Федерации от 13 мая 2019 года № 216 утверждена новая Доктрина энергетической безопасности Российской Федерации – документ стратегического планирования в сфере обеспечения национальной безопасности Российской Федерации. Стратегия разработана в соответствии с Федеральным законом «О стратегическом планировании в Российской Федерации», Правилами разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации отраслевых документов стратегического планирования Российской Федерации по вопросам, находящимся в ведении правительства Российской Федерации, утвержденными Постановлением правительства Российской Федерации от 29 октября 2015 года № 1162 «Об утверждении Правил разработки, корректировки, осуществления мониторинга и контроля реализации отраслевых документов стратегического планирования Российской Федерации по вопросам, находящимся в ведении Правительства Российской Федерации», и является межотраслевой стратегией для совокупности отраслей и сфер государственного управления в сфере энергетики.

Отдельно можно отметить принятие Постановления правительства Российской Федерации от 7 октября 2019 года № 1289, которым были утверждены требования к снижению государственными (муниципальными) учреждениями в сопоставимых условиях суммарного объема потребляемых топливно-энергетических ресурсов и воды.

Государственная программа Российской Федерации «Энергосбережение и повышение энергетической эффективности на период до 2020 года» включает девять подпрограмм по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в основных видах деятельности, среди которых промышленность, сельское хозяйство, транспорт, жилищный фонд и др. Цели программы – снижение за счет реализации ее мероприятий энергоемкости ВВП Российской Федерации на 13,5%, что в совокупности с другими факторами позволит обеспечить решение задачи по снижению энергоемкости ВВП на 40% в 2007–2020 гг., формирование в России энергоэффективного общества.

> Уже с момента формирования первой энергетической стратегии России вплоть до 2021 года наблюдаются серьезные противоречия между реальной ситуацией и провозглашаемыми принципами.

Реальность

Однако при этом уже с момента формирования первой энергетической стратегии России до 2021 года наблюдаются серьезные противоречия между реальной ситуацией и провозглашаемыми принципами. К сожалению, при таком изобилии нормативных правовых актов, направленных на повышение уровня энергетической эффективности экономики Российской Федерации, основным и единственным нормативным законодательным актом в области энергосбережения в части обязательности установки приборов учета в жилищном фонде остается Федеральный закон № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 23 ноября 2009 года (далее ФЗ-261).

ФЗ-261 определяет основные требования к энергетической эффективности предприятий, организаций, в том числе бюджетных и осуществляющих регулируемые виды деятельности, требования в отношении отдельных видов товаров и оборудования, зданий, в том числе многоквартирных домов, определяет условия энергосервисных контрактов, правила создания и функционирования саморегулируемых организаций энергоаудиторов, вводит штрафы за невыполнение отдельных требований и нормативов энергоэффективности.

Федеральный закон «Об энергосбережении» провозглашает основные принципы энергосберегающей политики государства, рыночно-ориентированные механизмы ее осуществления: экономические и финансовые механизмы энергосбережения, стандартизацию и сертификацию обо-

рудования, требования к энергетическим обследованиям и учету потребляемых энергоресурсов, а также льготы, связанные с осуществлением энергосберегающих мероприятий.

Целью ФЗ-261 является создание правовых, экономических и организационных основ стимулирования энергосбережения и повышения энергетической эффективности. Во исполнение ФЗ-261 Распоряжением правительства РФ от 01.12.2009 № 1830-р утвержден «План мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности в Российской Федерации» (далее – План мероприятий), определяющий перечень мероприятий, нормативных актов, принимаемых министерствами и ведомствами, а также сроки принятия данных актов.

Одной из целей Плана мероприятий является организация и финансирование работ по оснащению жилых домов в жилищном фонде и муниципальном жилищном фонде приборами учета воды, природного газа, тепловой и электрической энергии, в том числе многоквартирных домов коллективными общедомовыми приборами учета воды, тепловой и электрической энергии, индивидуальными и общими (для коммунальных квартир) приборами учета воды, природного газа, тепловой и электрической энергии (включая проведение разъяснительной работы с гражданами, проживающими в таких жилых домах и квартирах, по переходу на расчет по показаниям приборов учета, что в полной мере коррелируется с требованиями ФЗ-261.

Так, в соответствии с п. 1 ст. 13 ФЗ-261 производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обязательному учету с применением приборов учета используемых энергетических ресурсов.

В соответствии с п. 2 ст. 13 ФЗ-261 расчеты за энергетические ресурсы должны осуществляться на основании данных о количественном значении энергетических ресурсов, произведенных, переданных, потребленных, определенных при помощи приборов учета используемых энергетических ресурсов.

В соответствии с п. 5 ст. 13 ФЗ-261 до 1 июля 2012 года собственники помещений в многоквартирных домах обязаны обеспечить оснащение приборами учета используемых воды, тепловой энергии, электрической энергии, а также ввод установленных приборов учета в эксплуатацию.

То есть обязанность по оснащению жилых помещений индивидуальными приборами учета установлена законодательно, однако механизма исполнения данных требований законом не предусмотрено. Ни ФЗ-261, ни иное федеральное законодательство, ни статья 9.16. КоАП РФ «Нарушение законодательства об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» не предусматривает возложение на собственника помещения ответственности за несоблюдение обязанности по оснащению жилых помещений индивидуальными приборами учета в виде штрафов или иного административного наказания.

Кроме того, нормативными актами, принятыми в соответствии с ФЗ-261, – «Правила осуществления государственного контроля надзора за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и повышении энергетической эффективности», утвержденные Постановлением правительства РФ № 318 от 25.04.2011, и «Положение об осуществлении федерального государственного энергетического надзора», утвержденное Постановлением правительства РФ № 610 от 20.07.2013 (утратило силу со 2 июля 2021 года – Постановление правительства Российской Федерации от 30 июня 2021 года № 1085), – не предусмотрено осуществление федеральными органами исполнительной власти государственного контроля (надзора) за соблюдением требований законодательства об энергосбережении и энергетической эффективности в отношении собственников жилых помещений, расположенных в МКД.

При этом факт нарушения ФЗ-261 об оснащении индивидуальными приборами учета жилых помещений в МКД имеет место быть и носит массовый характер. Приведем выдержку из Государственного доклада «О состоянии энергосбережения и повышении энергетической эффективности в Российской Федерации», Москва, 2020 (далее – Государственный доклад).

«В области оснащения МКД индивидуальными приборами учета в 2019 г. также наблюдалась положительная динамика. В среднем по всем видам потребляемых ресурсов уровень оприборивания вырос на 6,11%. Больше всего – на 4,26 п.п. – в 2019 г. увеличилась доля МКД, оснащенных индивидуальными приборами учета горячей воды. В относительном выражении наибольший прирост за 2019 г. зафиксирован в МКД, имеющих индивидуальные приборы учета потребления отопления, – на 13,44%, или 2,77 п.п. доли от всех МКД. При этом больше половины МКД в стране остаются без оснащения индивидуальными приборами учета потребления газа (44,86% оснащены) и отопления (20,58% оснащены). Уровень оснащения МКД индивидуальными приборами учета потребления электрической энергии является самым высоким среди всех рассматриваемых ресурсов – в 79 регионах степень оприборивания составляет 80%. В 2019 г. средний уровень оснащенности МКД общедомовыми приборами учета вырос по сравнению с 2018 г. на 4,43% по основным видам потребляемых ресурсов.

В 2019 г. можно было наблюдать положительную динамику в части оснащения МКД общедомовыми приборами учета. В среднем по МКД уровень оснащения общедомовыми приборами учета вырос на 4,43% по основным видам потребляемых ресурсов (горячая вода, холодная вода, отопление, электроэнергия и природный газ). Больше всего в 2019 г. выросла доля МКД, оснащенных общедомовыми приборами учета потребления электрической энергии, – на 2,86 п.п.

В абсолютном выражении больше всего в 2019 г. выросло количество МКД, имеющих общедомовые приборы учета потребления природного газа, – на 6,11%, или на 0,21 п.п. доли от всех МКД. Важно отметить, что установка общедомовых приборов учета потребления энергетических ресурсов является обязательным мероприятием.

Уровень оснащенности МКД общедомовыми приборами учета потребления электрической энергии является самым высоким среди всех рассматриваемых ресурсов – в 42 регионах степень оприборивания составляет 80% и выше».

При этом нормами ФЗ-261 предусмотрена возможность установки приборов учета в принудительном порядке с возложением соответствующих расходов на собственника, но это касается только общедомовых приборов учета.

Обязанность по оснащению жилых помещений индивидуальными приборами учета установлена законодательно, однако механизма исполнения данных требований законом не предусмотрено.

Согласно ч. 9 ст. 13 закона ФЗ-261 с 1 июля 2010 года организации, которые осуществляют снабжение водой и сети инженерно-технического обеспечения которых имеют непосредственное присоединение к сетям, входящим в состав инженерно-технического оборудования объектов, подлежащих оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов, обязаны осуществлять деятельность по установке, замене, эксплуатации приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

Согласно ч. 12 ст. 13 закона 261-ФЗ до 1 июля 2013 года организации, осуществляющие снабжение и передачу энергетических ресурсов в объектах, которые не были оснащены приборами учета используемых энергетических ресурсов в установленный срок, обязаны совершить действия по оснащению приборами учета используемых энергетических ресурсов. Лицо, не исполнившее в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должно обеспечить допуск указанных организаций к местам установки приборов учета используемых энергетических ресурсов и оплатить расходы указанных организаций на установку этих приборов учета. В случае отказа от оплаты расходов в добровольном порядке лицо, не исполнившее в установленный срок обязанности по оснащению данных объектов приборами учета используемых энергетических ресурсов, должно также оплатить понесенные указанными организациями расходы в связи с необходимостью принудительного взыскания.

Положительный результат наличия принудительного механизма установки общедомовых приборов учета отчетливо просматривается в приведенной статистике Государственного доклада. При этом неисполнение требований закона ФЗ-261 в части не оснащения жилых помещений индивидуальными приборами учета имеет системный и массовый характер по всем регионам РФ, в том числе и в субъекте РФ городе Санкт-Петербурге, что влечет за собой нарушения имущественных прав неограниченного круга лиц (в лице собственников помещений, исполнивших требования по оснащению приборами учета) и неэффективное использование природных и энергетических ресурсов.

> Положительный результат наличия принудительного механизма установки общедомовых приборов учета подтверждается статистикой «оприборивания» МКД.

Чьи права нарушаются

Рассмотрим более подробно причинно-следственную связь между отсутствием индивидуальных приборов учета и нарушением имущественных прав неограниченного круга лиц.

Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – Правила 354), установлены следующие понятия:

• «коммунальные услуги» – осуществление деятельности исполнителя по подаче потребителям любого коммунального ресурса с целью обеспечения благоприятных и безопасных условий использования жилых, нежилых помещений, общего имущества в многоквартирном доме;

• «коммунальные ресурсы» – холодная вода, горячая вода, электрическая энергия, газ, тепловая энергия, теплоноситель в виде горячей воды в открытых системах теплоснабжения (горячего водоснабжения), бытовой газ в баллонах, твердое топливо при наличии печного отопления, используемые для предоставления коммунальных услуг и потребляемые при содержании общего имущества в многоквартирном доме. К коммунальным ресурсам приравниваются также сточные воды, отводимые по централизованным сетям инженерно-технического обеспечения;

• «индивидуальный прибор учета» – средство измерения, устанавливаемое на одно жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) потребления коммунального ресурса в каждом из указанных помещений, жилом доме (части жилого дома) или домовладении;

• «коллективный (общедомовый) прибор учета» – средство измерения (совокупность средств измерения и дополнительного оборудования), устанавливаемое в многоквартирном доме при наличии технической возможности и используемое для определения объемов (количества) коммунального ресурса, поданного в многоквартирный дом.

В соответствии с п. 42 Правил 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную потребителю в жилом помещении, оборудованном индивидуальным или общим (квартирным) прибором учета, за исключением платы за коммунальную услугу по отоплению, определяется в соответствии с формулой 1 приложения № 2 к Правилам исходя из показаний такого прибора учета за расчетный период. При отсутствии индивидуального или общего (квартирного) прибора учета холодной воды, горячей воды, электрической энергии и газа и отсутствии технической возможности установки такого прибора учета размер платы за коммунальную услугу по холодному водоснабжению, горячему водоснабжению, электроснабжению, газоснабжению, предоставленную потребителю в жилом помещении, определяется в соответствии с формулами 4 и 5 приложения № 2 к Правилам исходя из нормативов потребления коммунальной услуги.

В соответствии с п. 2 ст. 154 ЖК РФ плата за жилое помещение и коммунальные услуги для собственника помещения в многоквартирном доме включает в себя плату за коммунальные ресурсы, потребляемые при использовании и содержании общего имущества в многоквартирном доме (далее – СОИ), и плату за коммунальные услуги.

В соответствии п. 9.2 ст. 156 ЖК РФ размер расходов граждан и организаций в составе платы за содержание жилого помещения в многоквартирном доме на СОИ определяется исходя из объема потребления коммунальных ресурсов, определяемого по показаниям коллективного (общедомового) прибора учета (далее – ОПУ).

В соответствии с п. 44 Правил 354 размер платы за коммунальную услугу, предоставленную на СОИ, в многоквартирном доме, оборудованном ОПУ, за исключением коммунальной услуги по отоплению, определяется в соответствии с формулой 10 приложения № 2 к Правилам 354.

При этом объем коммунальной услуги, предоставленной на СОИ, приходящийся на жилое (нежилое) помещение, определяется в соответствии с формулами 11 и 12 приложения № 2 к Правилам 354.

Суммируя все указанные формулы расчета, законом установлен следующий порядок определения СОИ: от совокупных показаний ОПУ за расчетный период отнимается совокупная величина показания индивидуальных приборов учета (далее ИПУ) и совокупная величина, рассчитанная по нормативам потребления (при отсутствии приборов учета), со-

ответствующей коммунальной услуги. Полученная разница и будет величиной СОИ.

Для примера возьмем МКД, расположенный по адресу Санкт-Петербург, Товарищеский пр., дом 4 общей площадью 30 195,27 кв. м и имеющий помещения, входящие в состав общего имущества общей площадью 2 724 кв. м.

По совокупным показаниям трех ОПУ за апрель 2021 года было предоставлено коммунальных услуг холодного водоснабжения 4 365 куб. м.

По совокупным показаниям индивидуальных приборов учета собственников помещений (далее ИПУ) – 2 178,1 куб. м и по нормативному расчету (квартиры без ИПУ) – 1 453 куб. м. Потребление коммунальных услуг на личные нужды за апрель 2021 года составило 3 631,1 куб. м (2 178,1 + 1 453).

Согласно расчету в соответствии п. 11 приложения № 2 Правил 354, объем коммунальных услуг на СОИ по всему МКД составил 733,9 куб. м (4 365 куб. м – 3 631,11 куб. м).

Таким образом, общая стоимость коммунальной услуги на СОИ для всех собственников МКД составила 23 873,76 руб. (733,9 куб. м х 32,53 руб.) или 0,79 коп. (23 873,76 руб. : : 30 195,27 кв. м) с одного кв. м площади каждого помещения в МКД (п. 1 ст. 37 ЖК РФ).

При этом необходимо отметить, что в указанном МКД из 565 помещений (квартир) 30% помещений (квартир) не оборудованы ИПУ. Такое процентное соотношение касается большинства МКД, построенных до 1 января 2012 года.

Теперь уделим внимание данным расчета реального потребления воды на СОИ, полученные практическим способом по конкретному МКД, а именно: МКД серии 1-602 ЛГ, девятиэтажный, состоит из 15 парадных, в каждой парадной один пассажирский лифт, восемнадцать лестничных площадок, каждая размером 12 кв. м (6 кв. м х 2 кв. м).

Постановлением правительства РФ № 290 от 12.04.2012 утвержден «Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядок их оказания и выполнения» (далее – Правила 290).

Согласно ст. 18 Правил 290 общие работы, выполняемые для надлежащего содержания систем водоснабжения (холодного и горячего), отопления и водоотведения в многоквартирных домах, – промывка участков водопровода после выполнения ремонтно-строительных работ на водопроводе.

Согласно ст. 19 Правил 290 работы, выполняемые в целях

Сколько воды уходит на содержание общего имущества?

надлежащего содержания систем теплоснабжения (отопление, горячее водоснабжение) в многоквартирных домах: промывка централизованных систем теплоснабжения для удаления накипно-коррозионных отложений.

Согласно ст. 23 Правил 290 работы по содержанию помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме: сухая и влажная уборка тамбуров, холлов, коридоров, галерей, лифтовых площадок и лифтовых холлов и кабин, лестничных площадок и маршей, пандусов; влажная протирка подоконников, оконных решеток, перил лестниц, шкафов для электросчетчиков слаботочных устройств, почтовых ящиков, дверных коробок, полотен дверей, доводчиков, дверных ручек; мытье окон.

Влажная уборка пола лифта и площадки первого этажа производится ежедневно, и на нее затрачивается 9,150 куб. м холодной воды (15 парадных х 20 литров х х 30,5 дней).

Мытье лестничных площадок и лестничных маршей всех этажей производится два раза в месяц, и на них затрачивается 1,200 куб. м (15 парадных х 40 литров х 2 раза в месяц).

Промывка централизованных систем теплоснабжения МКД производится один раз в год перед подготовкой к отопительному сезону согласно графику промывки, утверждаемому на каждый календарный год региональным Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению, и составляет примерно 1 500 куб. м за цикл или 125 куб. м в месяц.

Итого коммунальная услуга на СОИ для данного МКД составляет (9,150 + + 1,200 +125) = 135,35 куб. м в месяц, или 4402,93 руб. (135,35 куб. м х х 32,53 руб.), или 0,14 коп. (4 402,93 руб. : 30 195,27 кв. м) с одного квадратного метра площади помещения.

Данный расчет практически полностью коррелирует с нормативом потребления на СОИ, установленным Распоряжением Комитета по тарифам Санкт Петербурга от 26.05.2017 № 50-р «Об утверждении нормативов потребления коммунальных ресурсов в целях содержания общего имущества в многоквартирном доме на территории Санкт-Петербурга» (далее – Распоряжение 50-р), который составляет 0,055 куб. м с общей площади помещений, входящих в состав общего имущества.

Пунктом 3 приложения № 1 к Распоряжению 50-р установлено следующее. При определении объема холодной и горячей воды, предоставленной на общедомовые нужды за расчетный период, общая площадь помещений, входящих в состав общего имущества в многоквартирном доме, определяется как суммарная площадь следующих помещений, не являющихся частями квартир многоквартирного дома и предназначенных для обслуживания более одного помещения в многоквартирном доме (согласно сведениям, указанным в паспорте многоквартирного дома): площади межквартирных лестничных площадок, лестниц, коридоров, тамбуров, холлов, вестибюлей, колясочных, помещений охраны (консьержа) в этом многоквартирном доме, не принадлежащих отдельным собственникам.

Таким образом, норматив 0,055 куб. м умножается на площадь помещений, входящих в состав общего имущества МКД – 2 724 кв. м, и умножается на тариф данной услуги – 32,53 руб. Итого 0,055 куб. м х 2 724 кв. м = 149,82 куб. м или 4 873,64 руб. (149,82 куб. м х х 32,53 руб.) или 0,16 коп. (4 873,64 руб. : : 30 195,27 кв. м) с одного квадратного метра площади помещения.

Так как в указанном МКД были произведены работы по капитальному ремонту систем водоснабжения (холодного и горячего), то каких-либо утечек воды не имеется, в связи с чем резонный вопрос: а куда делись 598,55 куб. м (733,9 куб. м – – 135,35 куб. м)?

Ответ лежит на поверхности – данный объем воды потребили:

1) собственники помещений, наниматели по договору социального найма и временно проживающие потребители в жилых помещениях, не оборудованных ИПУ;

2) собственники помещений, оборудованных ИПУ, которые в силу доступности способов манипулирования показаниями ИПУ (магниты, другие механические действия) подают показания значительно меньше, чем фактически ими было потреблено;

3) собственники помещений, не оборудованных ИПУ, с неисправным инженерным оборудованием (текущие унитазы, смесители);

4) собственники помещений, не оборудованных ИПУ, нерационально расходующие коммунальные услуги.

Разбивка на группы не случайна, так как по некоторым категориям законодатель учел возможный вариант развития событий и предусмотрел механизмы противодействия недобросовестности, связанной с сокрытием реального потребления коммунальных услуг, и стимуляции собственников по установке ИПУ, а по некоторым необходимо дать подробное описание для определения фактического состояния данной отрасли.

Продолжение читайте в следующем номере.

Сети на прослушке

Энергетики Петербурга расширяют возможности инновационной системы мониторинга для предупреждения дефектов на теплосетях.

Специалисты ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» и подрядной организации приступили к монтажу новой партии акустических датчиков Ortomat-MTC, предназначенных для обнаружения «слабых» участков тепловых сетей и предупреждения возможных дефектов.

До конца 2021 года на трубопроводах в зоне ответственности предприятия будет установлено 541 устройство в 279 тепловых камерах, которые охватят порядка 100 км сетей. С учетом установленных в 2020 году общее количество датчиков увеличится до 646. Это обеспечит постоянный мониторинг более 114 км теплосетей ТЭКа.

Новые датчики появятся во всех районах города. Сейчас специалисты составляют перечень адресов, где необходимо взять на контроль участки теплосетей с большим сроком службы.

– Город вкладывает значительные средства в модернизацию теплосетей. Это дает ощутимый результат — за последние годы число крупных технологических нарушений в системе теплоснабжения значительно снизилось, – заявил губернатор **Александр Беглов**. – Необходимо вести постоянный контроль за состоянием трубопроводов, внедрять инновационные системы мониторинга. Своевременная диагностика позволяет сократить потери тепла и издержки на устранение дефектов.

ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» одним из первых в России адаптировал для тепловых сетей систему мониторинга, которая изначально использовалась для диагностики водопроводных труб. Принцип работы датчиков заключается в измерении уровня шума от воздействия потока на внутреннюю поверхность трубы. При отклонении от базового сигнала система с высокой точностью определяет место и время возникновения дефекта. Данные передаются на сервер и компьютер диспетчеров ТЭКа. После дополнительной наземной диагностики ненадежные участки сетей сразу ремонтируют.

Контроль состояния трубопроводов уже доказал свою эффективность: с момента работы устройств в пилотном режиме в августе 2020 года по настоящее время датчики обнаружили 40 дефектов. Большинство – на магистральных сетях диаметром от 400 до 1 000 мм. Технологические нарушения были своевременно устранены бригадами ТЭКа.

Источник: ГУП «ТЭК СПб»

КОНСЬЕРЖЪ

ООО «Издательский дом «Консьержъ»
Юр. адрес: 199155, Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 30, пом. 4
Почтовый адрес: 192029, Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 6, лит. А,
пом. 4-Н, офис 404. Тел.: (812) 907-18-60. Сайт: konserg.ru. E-mail: konserg-media@yandex.ru
ИНН 7801373624, КПП 780101001, р/с 40702810655000073044, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК
ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 76140910,
ОГРН 1057810039737, ОКАТО 40263564000

ДОГОВОР – ПУБЛИЧНАЯ ОФЕРТА

В соответствии со статьей 435 и частью 2 статьи 437 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее «ГК РФ») настоящая публичная оферта является предложением неопределенному кругу лиц заключить договор об оказании услуг по подписке и доставке периодических изданий на нижеследующих условиях.

Настоящий Договор определяет взаимоотношения между ООО «Издательский дом «Консьержъ», именуемое в дальнейшем «Редакция», в лице Генерального директора Гоцуленко Татьяны Игоревны, действующего на основании Устава, и юридическим лицом, именуемым в дальнейшем «Подписчик», принявшим публичное предложение (оферту) о заключении Договора.
Принимая данный Договор – публичную оферту, Подписчик тем самым выражает полное и безоговорочное свое согласие с условиями настоящего Договора – публичной оферты.

ОПРЕДЕЛЕНИЯ:

«Подписчик» – юридическое лицо, приобретающее Издание по договору – публичной оферте на подписку.
«Редакция» – издатель, собственник Издания, осуществляющий работы по его производству и доставке на основании Договора – публичной оферты.
«Издание» – специализированная газета «Консьержъ» (Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630) либо иная газета, журнал, брошюра, указанные в Приложении № 1 к настоящему Договору – публичной оферте.
«Подписка» – форма распространения периодических изданий, включающая в себя ряд технологических операций, в том числе прием подписки на указанные издания, и, если это предусмотрено в Договоре – публичной оферте, их доставку.
«Обработка персональных данных» – любое действие (операция) или совокупность действий (операций), совершаемых с использованием средств автоматизации или без использования таких средств с персональными данными, включая сбор, запись, систематизацию, автоматизированную обработку, накопление, хранение, уточнение (обновление, изменение), извлечение, использование, предоставление, обезличивание, удаление.

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Редакция обязуется производить и передавать Подписчику, а Подписчик обязуется оплатить и получить экземпляры печатного издания – газеты «Консьержъ» (далее – Издание) – в соответствии с Заявкой (Приложение № 2) к договору – публичной оферте.
1.2. Передача Издания может производиться Редакцией либо иными лицами по выбору Редакции по адресам Подписчика, указанным в Приложении № 2 к Договору.

2. ПОРЯДОК ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА И ИЗМЕНЕНИЯ ЕГО УСЛОВИЙ

2.1. Акцепт оферты означает согласие Подписчика со всеми условиями настоящего договора – публичной оферты и всех Приложений к нему, являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора – публичной оферты.
2.2. Полным и безоговорочным акцептом настоящей публичной оферты является факт оплаты Подписчиком (либо иным лицом в пользу Подписчика) Подписки.
2.3. Подписчик обязан сообщить точный адрес для доставки, имя, фамилию, отчество адресата, контактные телефоны в приоритетном порядке (мобильный, домашний, рабочий), а также действующий адрес электронной почты для обратной связи в Заявке (Приложение № 2) или по телефонам Редакции.
2.4. Оплачивая подписку, Подписчик подтверждает, что дает согласие на обработку следующих персональных данных: фамилия, имя, отчество; адрес электронной почты; номера контактных телефонов; сведения об адресе доставки; адрес электронной почты, иные предоставленные сведения, без ограничения по сроку (до отзыва согласия на обработку персональных данных). Цель обработки персональных данных: оказание услуг по настоящей оферте, а также осуществление информирования о новостях, услугах и печатных изданиях Редакции. Согласие на обработку персональных данных является бессрочным и может быть отозвано Подписчиком или его представителем путем направления заявления в Редакцию по электронной почте: konserg-media@yandex.ru.
2.5. Редакция имеет право изменять условия настоящей публичной оферты, обеспечивая при этом публикацию измененных условий на сайте www.konserg.ru не менее, чем за один день до их ввода в действие. При этом ранее оплаченная стоимость подписки и взятые исполнителем обязательства изменению не подлежат.

3. СТОИМОСТЬ УСЛУГ И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

3.1. Стоимость Подписки оговаривается в Приложении № 1 к Договору – публичной оферте и указывается на сайте Редакции (www.konserg.ru).
3.2. Стоимость Подписки указана без учета комиссий банков за перевод денег, включает в себя все налоги и сборы.
3.3. Оплата подписки на Издание, предусмотренное настоящим Договором – публичной офертой, производится Подписчиком на основании выставленного Редакцией счета в порядке предоплаты за все подписанные номера издания в полном объеме.
3.4. Оплата считается завершенной после поступления денежных средств на расчетный счет Редакции.

4. ДОСТАВКА ИЗДАНИЯ И ОБСЛУЖИВАНИЕ ПОДПИСКИ

4.1. Доставка выпусков Изданий осуществляется только после полной оплаты Клиентом Заказа, а также после выполнения действий, указанных в п. 2.3 настоящей оферты.

4.2. Подписчик соглашается с тем, что доставка выпусков Издания по адресу, указанному в Заявке, не является предметом настоящей оферты и является функцией почтовой связи или иной организации, обеспечивающей доставку выпуска издания, при этом Редакция обязуется оплатить доставку Издания Подписчику.

4.3. Редакция обеспечивает доставку издания Подписчику с привлечением сторонних организаций, в сроки и на условиях оказания услуг почтовой связи или иной организации, обеспечивающей доставку выпуска Издания.

4.4. Подписчик вправе обратиться любым удобным способом, указанным в условиях по приему подписки, по вопросам подписки в Редакцию, которая отвечает на вопросы Подписчика в кратчайшие сроки после их получения.

4.5. Подписчик обязан известить Редакцию об изменении адреса доставки выпусков Издания путем направления в адрес Редакции письменного уведомления. Доставка выпусков Издания по новому адресу осуществляется Редакцией после получения уведомления.

4.6. Редакция обязуется не позднее 10 (Десяти) дней с даты окончания каждого отчетного периода предоставить Подписчику 2 (Два) экземпляра Накладной на реализацию Издания в течение предыдущего подписного квартала или на весь срок оформленной подписки по согласованию с Подписчиком.

4.7. Подписчик обязуется подписать Накладную на передачу Издания в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента получения и отправить ее на указанный в реквизитах Редакции почтовый адрес. При невыполнении указанной обязанности Издание считается полученным Подписчиком.

4.8. Услуги считаются оказанными надлежащим образом и в полном объеме, если в течение 15 (Пятнадцати) дней после доставки выпуска Издания Подписчиком не направлены претензии в адрес Редакции.

4.9. В случае если Подписчиком при заполнении адреса доставки не указан почтовый индекс, Редакция идентифицирует его по адресу, в случае невозможности этого – Издание Редакцией не доставляется до получения рекламации от Подписчика.

4.10. Соглашаясь с договором – публичной офертой, Подписчик подтверждает свое согласие на передачу, обработку и хранение своих данных исключительно для оказания услуг в соответствии с настоящей офертой.

4.11. Право собственности на выпуск Издания у Подписчика возникает с момента передачи Издания в организацию почтовой связи или иную организацию, обеспечивающую доставку выпуска издания Подписчику.

5. ОБСТОЯТЕЛЬСТВА НЕПРЕОДОЛИМОЙ СИЛЫ

5.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств, вытекающих из Договора, если причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы, к которым, среди прочих, относятся стихийные бедствия, пожары, техногенные аварии и катастрофы, аварии на инженерных сооружениях и коммуникациях, массовые беспорядки, военные действия, террористические акты, бунты, гражданские волнения, забастовки, нормативные акты органов государственной власти и местного самоуправления, препятствующие исполнению Сторонами своих обязательств по Договору, то есть чрезвычайные и непреодолимые при данных условиях обстоятельства, наступившие после заключения Договора.

5.2. Сторона, пострадавшая от действия обстоятельств непреодолимой силы, обязана в течение 5 (пяти) рабочих дней с момента возникновения обстоятельств непреодолимой силы уведомить другую сторону.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ

6.1. За невыполнение или ненадлежащее выполнение обязательств по настоящей оферте Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.2. Все споры и разногласия решаются путем переговоров Сторон. В случае если споры и разногласия не урегулированы путем переговоров, они подлежат разрешению в порядке, установленном законодательством РФ.

6.3. Редакция освобождается от ответственности по доставке издания Подписчику в случае умышленного искажения Подписчиком адреса доставки.

6.4. Редакция не несет ответственности за несоответствие предоставленной услуги ожиданиям Подписчика и/или его субъективной оценке.

6.5. Редакция не несет ответственности за несвоевременную доставку издания или недоставку издания подразделениями «Почта России».

6.6. Пункты 4.6, 4.7 подлежат применению только в отношении Подписчиков-юридических лиц и индивидуальных предпринимателей.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

7.1. Договор вступает в силу с момента, указанного в п. 2.2 настоящей оферты, и действует в течение срока подписки.

7.2. В случае оплаты Подписчиком новой Подписки условия настоящей оферты считаются пролонгированными на новый срок.

8. РЕКВИЗИТЫ

8.1. Редакция

ООО «Издательский дом «Консьержъ»
Юр. адрес: 199155, Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 30, пом. 4
Почтовый адрес: 192029, Санкт-Петербург, Большой Смоленский пр., д. 6, лит. А, пом. 4-Н, офис 404
Тел./ф.: (812) 528-19-70. Сайт: konserg.ru
E-mail: konserg-media@yandex.ru
ИНН 7801373624, КПП 780101001, р/с 40702810655000073044, СЕВЕРО-ЗАПАДНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК, к/с 30101810500000000653, БИК 044030653, ОКПО 76140910, ОГРН 1057810039737, ОКАТО 40263564000
Генеральный директор ООО «Издательский дом «Консьержъ» Гоцуленко Т. И.

8.2. Подписчик

Любое лицо, указанное в платежном документе, от имени которого произведена оплата по настоящей оферте (плательщик), а если платеж произведен за третье лицо (и это следует из платежного или иного официального документа), – то подписчиком является лицо, за которое произведена оплата.

Стоимость подписки (приложение № 1 к договору – публичной оферте) и форма заявки (приложение № 2 к договору – публичной оферте) опубликованы на стр. 12.

Подписка-2022

(812) 907-18-60

konserg-media@yandex.ru

Приложение № 1
к Договору – публичной оферте

СТОИМОСТЬ
подписки на периодические издания,
издаваемые ООО «Издательский дом «Консьержъ»,
на 2022 год

Наименование издания	Подписной период	Периодичность	Количество выпусков (номеров)	Цена за один комплект
1. Газета «Консьержъ»	Один год	Каждые 3 недели, по понедельникам	17 номеров	7 200 руб.
	Первое полугодие		8 номеров	3 600 руб.
	Второе полугодие		9 номеров	3 600 руб.

Доставка газеты подписчикам осуществляется по договору редакции с АО «Почта России».

Если газета не доходит или доходит с задержкой более двух недель, необходимо

1) обратиться в свое почтовое отделение с вопросом, по какой причине не доставляется газета;

2) сообщить в письменном виде в редакцию, желательно на бланке с подписью и печатью, чтобы редакция могла приложить данное обращение к претензии в адрес почты в качестве подтверждения неисполнения почтой своих обязательств.

Приложение № 2
к Договору – публичной оферте

ЗАЯВКА
на оформление подписки на периодические издания,
издаваемые ООО «Издательский дом «Консьержъ»

1. Периодические издания и период подписки:

1.1. Издание: *Газета «Консьержъ»*

1.2. Период подписки _____

2. Информация о Подписчике:

2.1. Ф. И. О. контактного лица
_____

2.2. Почтовый адрес доставки (с почтовым индексом)
_____

2.3. Электронный адрес
_____

2.4. Телефон контактного лица
_____

2.5. Реквизиты Подписчика
_____
_____
_____
_____
_____

ПОДПИСЧИК

_____/_____/

РЕДАКЦИЯ

Ген. директор _____/Гоцуленко Т. И./

Общество с ограниченной ответственностью «Издательский дом «КонсьержЪ» * Санкт-Петербург *

Татьяна Гоцуленко

Не оштрафовать, а найти причину

Придумать только правила и начать штрафовать за неисполнение или продумать весь механизм исполнения и тогда начать штрафовать? Общественный совет при Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга инициировал проведение совещания с представителями Управления Роспотребнадзора по Санкт-Петербургу, оно прошло 21 сентября в жилищной инспекции.

Участники встречи пытались понять, из какого источника управляющая организация может финансировать разработку и соблюдение производственных программ контроля качества воды, если она все-таки требуется, при этом, правда, так и не сошлись во мнении, что производственный контроль нужен каждому МКД.

Об этой теме мы писали уже не раз *(см. № 12 от 31 августа 2020 г., № 4 от 22 марта 2021 г.)*. В двух словах проблема заключается в следующем: петербургские надзорные органы – прокуратура и Роспотребнадзор – уже более года активно привлекают к ответственности ТСЖ, ЖСК, управляющие организации, а также должностных лиц – руководителей этих организаций – к ответственности за отсутствие по управляемым ими многоквартирным домам согласованных Роспотребнадзором производственных программ контроля качества воды. Некоторые управляющие послушно устраняют «нарушение», тратят деньги на разработку программ и лабораторные исследования, другие идут в суд и доказывают там, что не обязаны создавать и реализовывать такие производственные программы. Судебная практика разная, ведь дома все разные (например, где-то горячая вода поступает из централизованных сетей, где-то приготавливается непосредственно в доме, а где-то сам собственник в своей квартире греет ее газовой колонкой), кроме того, индивидуален и каждый рассматриваемый в суде случай (иногда проверка Роспотребнадзора связана с жалобой жителя, иногда жалоб нет и т. д.).

Проблема острая, потому что вопрос создания и реализации программы финансово обременителен. По подсчетам члена Общественного совета при ГЖИ СПб **Владимира Рогинкина**, на дом в 30 тыс. кв. м с тремя вводами холодной воды при двух заборах воды в месяц нужно порядка 170 тыс. рублей! Главный специалист – эксперт отдела санитарного надзора городского Роспотребнадзора **Ирина Горбатюк**, правда, подчеркнула, что периодичность заборов может быть разной в зависимости от конкретных условий, которые надо изложить в сопроводительном письме – пояснительной записке к программе, направляя ее на согласование в Роспотребнадзор. Например, нужно указать, что внутридомовая система ХВС/ГВС была капитально отремонтирована (заменена) в таком-то году, жалоб нет и т. п., производственная программа была составлена исходя из этих данных, поэтому просим согласовать заборы воды, скажем, два раза в год. При этом Роспотребнадзор ссылается при определении кратности заборов на численность населения и тип источника водоснабжения. В то же время Ирина Горбатюк отметила, что жилкомсервисы, управляющие сотнями домов, проводят проверки качества воды по нескольким домам в месяц:

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 № 100

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 22.09.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

в этом месяце условно пять домов, в следующем – другие пять (осталось непонятным, как часто заборы проходят из одного дома, находящегося в управлении жилкомсервиса).

Дискуссия развернулась по нескольким направлениям: президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений **Гульнара Борисова** и юрист Владимир Рогинкин пытались убедить представителей жилищной инспекции и Роспотребнадзора, что жилищные организации не обязаны в силу закона делать производственные программы контроля качества воды, жилищная инспекция стремилась определить источник финансирования данных работ в случае, если они все-таки необходимы (например, при закрытой системе), а Роспотребнадзор ссылался на регулирующие его деятельность нормы, указывая, что не может отказаться от выполнения возложенных задач из-за того, что у кого-то нет денег на исполнение норм.

«Консьержъ» многократно озвучивал аргументы, доказывающие, что ТСЖ и УО не нужно делать производственный контроль, поэтому перечислим сейчас кратко и без ссылок на законодательство. Во-первых, УО и ТСЖ не занимаются водоснабжением (водозабором, водоподготовкой, транспортировкой и т. д.), а являются абонентами по отношению к организациям, которые поставляют ресурс. Во-вторых, внутридомовые сети водоснабжения – это не сети централизованного водоснабжения, они лишь подключены к ним, являясь отдельной самостоятельной системой. Роспотребнадзор же смешивает понятия «централизованное водоснабжение» и «централизованные сети», полагая, что раз водоснабжение у домов централизованное, то и внутридомовые сети относятся к централизованным сетям, являясь их частью.

Фото: gov.spb.ru

Заместитель главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга **Максим Романцов** отметил, что антагонизм между управляющими организациями и Роспотребнадзором из-за отсутствия денежных средств, и все понимают, что при вынесении на общее собрание собственников вопроса об увеличении размеров платы для выделения финансирования на забор проб закончится ничем – собственники не одобрят, поэтому предложил следующее: для начала ГЖИ и Жилищный комитет направят запрос о разъяснениях в Минстрой, затем при необходимости будут общаться с Комитетом по тарифам для включения стоимости контроля качества воды в какой-либо тариф.

Конечно, ответ Минстроя на эту тему уже есть – мы публиковали его в № 4 от 22 марта 2021 г., но письмо пусть и федерального министерства все же не большое подспорье в судах и Роспотребнадзору оно не указ. Владимир Рогинкин предложил на время, пока чиновники между собой не разберутся, ввести мораторий на штрафы за отсутствие производственных программ контроля качества воды для управляющих организаций – раз плату за лифт жителям первых этажей в Петербурге можно было отменить вразрез Жилищному кодексу, то почему бы и здесь не пойти городу своим путем. Но предложение не получило отклика. Вместо этого Максим Романцов предложил Роспотребнадзору не штрафовать за отсутствие программы, если не было жалоб на качество воды: главное – не оштрафовать, а найти причину снижения качества, чтобы устранить ее. Ирина Горбатюк ответила, что Роспотребнадзор не вправе штрафовать за отсутствие программы при проверке по другому поводу, а наличие программ они проверяют при плановых проверках, которые согласовываются с прокуратурой. Есть одно «но»: прокуратура почему-то тоже интересуется наличием производственных программ, и она их проверяет просто так, без жалоб и планов, и если не обнаружила у кого-то производственной программы, то материалы проверки отправляет в Роспотребнадзор, и тот обязан отреагировать (читай – оштрафовать). Вот такой групповой подряд.

Жителям Курортного района гарантируют качественную питьевую воду

В Курортном районе начались пусконаладочные работы и испытание оборудования на двух новых водопроводных очистных сооружениях – «Дюны» и в поселке Молодежное.

Строительно-монтажные работы завершены. В августе губернатор **Александр Беглов** проверил их готовность.

– Эти объекты «Водоканал Санкт-Петербурга» строит на средства городского бюджета. Первый этап успешно завершен. После пусконаладочных работ и ввода в эксплуатацию жители части Сестрорецка, поселков Белоостров, Солнечное и Репино, а также поселков Молодежное, Смолячково и Серово будут получать гарантированно качественную питьевую воду из подземных источников. В зону обслуживания станций попадут десятки социальных объектов — школы, детские сады, больницы, санатории и пансионаты. Появится резерв мощностей для развития Курортного района и подключения новых абонентов, – отметил Александр Беглов.

На водопроводных станциях «Дюны» и «Молодежное» используется технология двухступенчатой очистки, выбранная с учетом характеристик и особенностей состава подземных вод. Для гарантированного обеспечения безопасности воды предусмотрено обеззараживание ее ультрафиолетом.

Источник: gov.spb.ru

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

Подписка-2022

(812) 907-18-60

konserg-media@yandex.ru