ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ



Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере





В ЭТОМ НОМЕРЕ



Город продолжает ждать решения суда второй инстанции по иску ТСЖ «Пенаты» к АО «НЭО». Объединение собственников жилья обратилось в суд для заключения договора с региональным оператором по обращению с ТКО на условиях расчетов по фактически вывезенным контейнерам, а не по нормативу. Остальные дела по аналогичным спорам поставлены на паузу, а вопрос остается открытым и кочует по совещаниям.



Общественники из состава Межведомственной комиссии при Комитете имущественных отношений Санкт-Петербурга бьют тревогу: ИТП, водомерные узлы и дворницкие, много лет бывшие в составе общего имущества собственников, сотнями уходят с молотка в частные руки. При этом отсутствие отдельного входа, низкая высота потолка или транзитная теплосеть не становятся препятствием для продажи.



Актуально

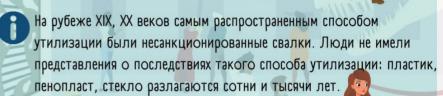


Меня зовут ТКОшка! Я ваш проводник в мир экологии, буду рассказывать вам о полезном мусоре и второй жизни отходов, а также о правилах осознанного потребления и советах для уменьшения отходообразования.

Осознанное потребление

Немного истории:

- В 1950 году в США появляются одноразовые предметы потребления, в том числе посуда.
- В 1963 году химик Джулио Натта получает патент на полипропилен. Из этого материала производится большая часть продуктов потребления, которые быстро оказываются ненужными и попадают в мусорное ведро.



Перепроизводство товаров приводит к огромному росту количества отходов: при каждом походе в магазин мы покупаем кучу ненужной упаковки.



Осознанное потребление



Перепроизводство товаров приводит к росту отходообразования. Чтобы помочь планете, необходимо отказаться от ненужных покупок и одноразовых вещей.

Правила:

- 1.Откажитесь от одноразовой посуды:
- в кофейню можно ходить со своей кружкой;
- воду наливайте в многоразовую - на пикник берите многоразовый набор
- посуды из бамбука; - столовые приборы и трубочки также замените на многоразовые
- 2. Ходите в магазин с шоппером, не покупайте одноразовые пакеты
- 3. Старайтесь покупать косметические и бытовые средства в таре большого объема, а продукты на развес складывать в тканевые мешочки, а лучше совершайте покупки в магазинах "без упаковки".



Интересные факты о мусоре

Факт №5

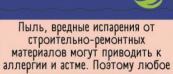
Человечество ежегодно производит 2,12 миллиарда тонн мусора. Это больше общей массы всех жителей Земли — 287 млн тонн

Факт №3

Самый распространенный мусор на планете – сигаретные окурки. Ежегодно их выбрасывается 4.500.000.000



Факт №4



количество строительного мусора необходимо немедленно отправлять на переработку в специальное место.

Факт №2

Одна семья в мире ежегодно, в

среднем, использует 500 пластиковых бутылок. Каждый из них необходимо 700 лет, чтобы разложиться в естественной среде.

Факт №1



Если из мусора, который жители России выбрасывают за год, построить башню площадью 1 кв.м, по ней можно было бы добраться до Луны.

Составим реестр собственников МКД на основе сведений из ЕГРН

Для заявок - konserg-media@yandex.ru

Подписчикам газеты «Консьержъ» особые условия!

Вера Ворошилова

Верховный суд поддержал ТСЖ в споре с Роспотребнадзором

За историей ТСЖ «Невский ключ» мы следим уже давно. Этот дом судился с Роспотребнадзором, чтобы доказать, что не обязан иметь производственную программу контроля качества воды.

В № 8 от 14 июня 2022 г. было опубликовано постановление арбитражного суда Северо-Западного округа, признавшего правоту ТСЖ. Хорошо прописанное убедительное решение, казалось бы, не оставило надзорному ведомству шансов, но Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по городу Санкт-Петербургу все-таки решило обжаловать это постановление в Верховном суде.

Что ж, напросились: Верховный суд поставил красивую точку в этом вопросе.

Производственный контроль качества питьевой воды, горячей воды осуществляется организацией, осуществляющей соответственно холодное водоснабжение или горячее водоснабжение (часть 2 статьи 25 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»). Данным лицом ТСЖ «Невский ключ» не является, - резюмировал судья Верховного Суда Российской Федерации (Определение № 307-ЭС22-13398 от 17.08.2022).

Добавить, как говорится, нечего.

Ищите себя в списках

Жилищный комитет утвердил Распоряжением № 597-р от 01.08.2022 краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в 2023—2025 годах.

В рамках ближайшего трехлетнего периода капитальный ремонт в домах Петербурга, проводимый за счет поступления взносов собственников помещений, планируется выполнить на сумму 47,66 млрд руб.

На эти средства планируется провести капитальный ремонт 6 092 инженерных систем и конструктивных элементов, в том числе:

в 2023 году – 1898 видов работ по капитальному ремонту общего имущества в 1 318 многоквартирных домах, а также разработку проектной документации в 349 домах на сумму 16,29 млрд руб.;

в 2024 году – 2 307 видов работ по капитальному ремонту общего имущества в 1 522 многоквартирных домах, а также разработка только проектной документации в 238 домах, на сумму 16,55 млрд руб.;

в 2025 году – 1887 видов работ по капитальному ремонту общего имущества в 1 333 многоквартирных домах, а также разработка только проектной документации в 32 домах на сумму 14,81 млрд руб.

Вошел ли ваш дом в краткосрочный план, можно узнать на сайте ГИС ЖКХ, указав адрес в разделе «Реестр программ и планов капитального ремонта».

Источник: gov.spb.ru

Роботы заканчивают прогулки по трубам

Инновационная внутритрубная диагностика в зоне ГУП «ТЭК СПб» в этом году охватывает рекордный объем в истории предприятия — почти 20 километров сетей. Роботы заступили на дежурство в мае, и на сегодня большая часть дистанции уже пройдена.

В ходе летней ремонтной кампании роботизированные комплексы просканировали 15 370 метров и обнаружили 114 уязвимых участков. По итогам превентивного ремонта специалисты ТЭКа заменили 582 метра сетей. Львиная доля ненадежных участков оказалась в Пригородном районе теплоснабжения. В Пушкинском и Колпинском районах роботы выявили на начальной стадии 34 потенциально опасных участка. Не дожидаясь, когда случатся дефекты, теплоэнергетики превентивно отремонтировали 225 метров сетей - новый отопсезон они пройдут без сбоев.

Робот помогает диагностировать самые проблемные и труднодоступные участки сетей в зоне ТЭКа и четко определить объем работ в местах, где традиционная диагностика повлекла бы за собой большой объем земляных работ и, возможно, ограничения движения. Например, на Мебельной ул. тепломагистраль диаметром 720 мм проходит под железной дорогой. Директор филиала тепловых сетей Евгений Попов рассказал, что сеть была ввелена в эксплуатацию в 2004 году. Трубопровод находится в хорошем состоянии, однако из-за несовершенной на тот период технологии изоляции стыковых соединений произошло утонение околошовных зон труоопровода, из-за чего периодически возникали дефекты в отопительном сезоне. Умный помощник прошел 240 метров трубы и обнаружил критические утонения стенки трубы в местах сварных швов. По итогам сканирования теплоэнергетики заменят на тепломагистрали большой участок – 18 метров, повысив надежность 82 зданий. Среди них -30 жилых домов, детский сад и 4 школы.

– Благодаря роботизированной диагностике предприятие не производит лишних раскопок. Если специалисты прошли участок роботом и

сделали локальный ремонт — это залог того, что здесь мы уверенно пройдем зиму. В эту летнюю ремонтную кампанию ТЭК использует сразу три роботизированных комплекса, такого в истории компании не было. Результат будет виден уже в новом отопительном сезоне, — отметил генеральный директор ТЭКа Иван Болтенков.

Превентивный ремонт после проверки роботами пройдут тепломагистрали на ул. Братьев Радченко и Тверской в Колпино, ул. Захаржевской в Пушкине, ул. Школьной в Шушарах. Кроме того, надежнее станут магистральные трубопроводы по пр. Тореза, на Российском пр. и ул. Шелгунова.

В 2021 году превентивная внутритрубная диагностика охватила более 1 580 метров тепловых сетей в зоне компании. Тогда для «путешествия» по трубам была выбрана усовершенствованная мобильная модель робота. В отопсезон диагностика с помощью умных помощников ставится на паузу, однако робота периодически будут использовать - для более точной диагностики дефектов и на тех участках, где ручной поиск не представляется возможным или не дает точной картины о состоянии сетей.

ТЭК использует весь доступный спектр диагностики сетей, не отказываясь от обходов трасс теплоэнергетиками. Именно так дефект нашли на Серебристом бульваре, д. 18, к. 3. Специалисты вовремя заметили парение, определили фронт работ и приступили к ремонту.

Не допускать дефектов помогают и акустические датчики, которыми охвачены около 500 км сетей в районах предприятия. Благодаря умным устройствам теплоэнергетики вовремя включили в плановый ремонт участок сети диаметром 159 мм на ул. Савушкина, д. 108.

Источник: ГУП «ТЭК СПб»



«Закон о КРТ надо отменять. Мы должны провести референдум»

«Консьержъ» побеседовал с экс-депутатом Законодательного собрания Санкт-Петербурга, председателем Общественного движения «Воля Петербурга» Надеждой Тихоновой о том, почему закон о комплексном развитии территорий (КРТ) пробудил гражданскую активность петербуржцев и как горожане могут заставить власть уважать свое мнение.

- Заксобрании, как вы оцените скорость принятия закона о КРТ?
- Я считаю, что это поспешное решение, оно побудило массу слухов, домыслов и даже панику, я не побоюсь этого слова, в первую очередь среди тех, кого непосредственно коснется этот закон - почти миллиона человек. Дело все в том, что закон не объясняет, что такое КРТ, каков алгоритм реализации этой идеи. Это очень рамочное приведение в соответствие регионального законодательства федеральному путем внесения изменений в три нормативных

- На ваш взгляд, какие нормы закона «пробудили народ», почему общественность так всколыхнулась?
- Если бы закон был продуман, если бы была широкая информационная кампания, общественное обсуждение, если была бы понятная картина того, как будет выглядеть «отреновированный» квартал, то не пришлось бы додумывать, пугаться и пытаться, как говорят, подстелить соломку. Закон действительно разбудил гражданскую

род бурлит, люди идут ко мне в приемную нескончаемым потоком, они боятся потерять жилье, оказаться на окраине. Возьмите многострадальную Новую Охту, яркий пример накопившихся градостроительных ошибок: все усилия сейчас брошены на то, чтобы подтянуть социальную инфраструктуру – сады, школы, поликлиники - но ее по-прежнему недостаточно. А транспортная инфраструктура? Один въезд, один выезд и вечная пробка, в которой постоянно приходится терять время. И теперь сравните этот район со сложившимися

Надежда Геннадьев- акта: закон о жилищной поли- активность жителей нашего зелеными кварталами на Боль**на, вы опытный политик,** тике, Социальный кодекс и за- города. Такой всплеск я помню, шой Охте. Как можно заменить **много лет проведший в** кон о градостроительной поли- пожалуй, только в 2011 году. Го- один район другим? Проблема в том, что закон не прописывает четких правил игры. Вопросов больше, чем ответов. Бесправные жители остаются один на один с застройщиком, подрядчиком, которого выберет город. Само правительство из процесса самоустраняется. Но паниковать, я считаю, не нужно ни в коем случае. Мы наблюдаем очень высокий уровень самоорганизации: буквально в каждом квартале создаются группы, чаты, люди изучают закон, сравнивают его с федеральным, следят за новостями в СМИ, рассматривают опыт Москвы. Мне на самом деле непонятно,

как могли так поступить с петербуржцами, мне крайне не нравится сам подход, потому что запрос на реальный диалог с властью у петербуржцев огромен.

– Какие вопросы не лежат на поверхности, но могут возникнуть в дальнейшем?

– Надо посмотреть на ситуацию с позиции жителя старого квартала. Многие живут в этих домах со времен постройки, многие здесь родились и выросли. Переезд - это всегда большой стресс, не зря говорят, что переезд сродни пожару. А будут ли у людей ресурсы, чтобы пережить этот переезд и финансово, и морально? Старую мебель, например, в новой квартире не всегда соберешь. А у людей старшего поколения переезд и вовсе может спровоцировать обострение заболеваний, инсульт и т. д. Второе – капитальный ремонт. Люди копили деньги в фондах капремонта, в каких-то домах делался капремонт, какие-то его только ждали. Вернутся ли взносы? Нет, мы уже знаем ответ. Еще есть такая категория жителей, как ипотечники, купившие жилье на вторичном рынке в ипотеку. Они платят проценты банку за жилье, которое сейчас хотят снести! Это огромная проблема, о которой ни в одном законе не написано. Выигрывают, наверное, только очередники, люди, которые стоят в очереди на улучшение жилищных условий. Но надо посмотреть еще и с другой стороны: зачастую та самая «хрущевка», пятиэтажка гораздо крепче нового современного дома, качество которого оставляет желать лучшего. Многие принципиально не хотят уезжать из дома с понятным количеством квартир и соседей в «человейники», где тысячи квартир.

– Если не та концепция развития города, которую предлагает власть, то какая?

- Во-первых, остается непонятно, что предлагает власть, что стоит за понятием комплексное развитие территорий. Вполне возможно, мы, петербуржцы, этот образ будущего и примем, но мы его пока не видели. Нам говорят: наша задача — строить кварталы, в которых есть вся необходимая жителям для комфортного проживания инфраструктура. Так это Большая Охта. Не

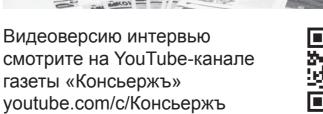


надо ее сносить, там есть вся необходимая жителям для комфортного проживания инфраструктура. Мне кажется, честная позиция в том, чтобы ранжировать дома по их состоянию. Подчеркну - честно ранжировать. Не «сверху спустили, район с жилкомсервисом списочки составили», нет. Я согласна, что есть кварталы с действительно старым аварийным жильем, которые нуждаются в серьезном реновировании. Это проблема, которую надо решать точечно, а не так коврово. Повторюсь, для Санкт-Петербурга очень важен диалог с властью, с законодателями. Если бы низовая муниципальная власть вышла бы на территории, поговорила бы с жителями, провела опрос, если бы такая медийная кампания была до появления этого модульного закона, то вполне возможно, что и не было бы такого напряжения.

– Что вы как опытный политик предлагаете де-

лать горожанам и как бы посоветовали действовать органам власти сегодня, когда «кашу уже заварили»?

– Во-первых, повторюсь, петербуржцам не надо паниковать. Это не будет завтра. Во-вторых, при Законодательном собрании создан Общественный штаб по корректировке закона, я тоже подала заявку на вступление в штаб, надеюсь, что войду в него и смогу участвовать в обсуждении и исправлении этих нововведений. Но если честно, я считаю, что изначально плохой закон, ущемляющий имущественные права граждан, требует отмены. Наберитесь смелости, скажите жителям: «Мы погорячились. Не с того начали. Давайте сначала обсудим, поймем, какие кварталы реально требуют реновации». Мое предложение – провести референдум. Если власть не решится отменить закон, то мы как граждане вправе инициировать референдум. Такие прецеденты, как аннулирующий референдум, в истории права были, правда, не в России, но были, жители отменяли своим решением несправедливые, неугодные законы. Поэтому приглашаю всех желающих вступить в инипиативную группу по отмене этого закона - я собираю 300 человек, мы должны будем встретиться на очном собрании и утвердить вопрос, который хотим вынести на референдум. Скорее всего, этот вопрос будет сформулирован так: «Признать утратившим силу Закон Санкт-Петербурга от 29.06.2022 № 444-59 "О внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга по вопросам комплексного развития территорий в Санкт-Петербурге"». Сейчас уже достаточно много людей включились, и я думаю, что к концу сентября мы выйдем на очное собрание. Я считаю, что в этой ситуации все, что разрешено законом, нужно использовать. Нужно пользоваться любой возможностью выстроить диалог с властью: петиции, обращения, письма - одно другого не исключает. Тот проект реновации, который сейчас объявлен в законе, затронет на самом деле гораздо больше, чем миллион человек, ведь если сейчас человек и не живет в «хрущевке», может быть, он провел там детство или v него родственники там живут, или у него там наследство и т. д. Это в любом случае вопрос общегородского уровня. Поэтому ищите меня в социальных сетях, давайте действовать сообща!





Беседовала Татьяна Гоцуленко



<u>Татьяна Гоцуленко</u>

Как там с фактом?

Город продолжает ждать решения суда второй инстанции по иску ТСЖ «Пенаты» к АО «НЭО». Остальные дела по аналогичным спорам поставлены на паузу, а вопрос остается открытым и кочует по совещаниям.

Затронули тему и на рабочей встрече вице-губернатора Анатолия Повелия с общественностью, прошедшей 16 августа на площадке Водоканала. Открывая обсуждение, заместитель председателя Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Иван Казаков напомнил, что с 1 января в Санкт-Петербурге услуга по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее - ТКО) перешла из жилищных услуг в коммунальные, и теперь на нее распространяется действие Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства РФ № 354 от 06.05.2011 (далее – Правила № 354).

– Ввиду того, что услуга по обращению с ТКО не «оприборена», невозможно сделать счетчик на ТКО, по умолча-

нию предусмотрено, что плата рассчитывается исходя из нормативов накопления ТКО (п. 148(30) Правил № 354), – сообщил Иван Дмитриевич. – Это стало большой проблемой для тех МКД, которые ответственно подходили к вопросу потребления, накопления отходов и рассчитывались за услугу исходя из фактического объема накапливаемых отходов. При этом тем же пунктом Правил № 354 предусмотрено, что в случае раздельного накопления сортированных отходов расчет платы за услугу может осуществляться исходя из количества и объема установленных контейнеров. Вместе с тем есть дополнительное условие, прописанное в Постановлении правительства РФ от 03.06.2016 № 505 «Об утверждении Пракоммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов». В нем сказано, что действительно учет может осуществляться исходя из количества и объема

контейнеров, установленных в местах накопления отходов, соответствующих требованиям санитарных норм и правил. Таким образом, при переходе услуги из жилищной в коммунальную образовался ряд условий, которые нужно соблюсти, чтобы осуществлять расчеты по факту. Кроме того, Федеральным законом от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления» за субъектами закреплено полномочие по разработке порядка накопления ТКО, в том числе их раздельного накопления. В Санкт-Петербурге это полномочие было передано Комитету по природопользованию, и во исполнение федерального закона такой порядок был разработан и 1 июля 2022 года утвержден (опубликован в газете «Консьержъ» \mathcal{N}_{-}^{0} 10 om 25.07.2022). Данный документ устанавливает не только общие требования к накоплению отходов, инфраструктуре по накоплению, контейнерным площадкам, контейнерам, мусороприемным камерам, процессу их содержания, использования, но и порядок перехода на раздельное накопление ТКО. Во-первых, хотелось бы отметить, что с учетом градостроительных особенностей, плотной застройки комитетом предложено сохранить две системы раздельного накопления: пофракционную систему, традиционно складывавшуюся в Санкт-Петербурге, когда стекло, пластик, металл – каждая группа отходов накапливается в своем отдельном контейнере, и двухконтейнерную (двухпотоковую) систему, когда все, что можно переработать, накапливается в одном контейнере, все остальное, что поедет на полигон, во втором контейнере. Такой подход с учетом плотной застройки позволит в дальнейшем обеспечить больший охват населения раздельным накоплением отходов. В разделе 5 порядка предусмотрен подробный алгоритм перехода на раздельное накопление.

Там два подхода в зависимости от того, в чьей собственности находится контейнерная площадка. Если она отнесена к общедомовому имуществу, то решение о переходе на раздельное накопление принимает собрание собственников жилых помещений, предварительно проконсультировавшись с региональным оператором относительно выбора пофракционной или двухконтейнерной системы. Направляете заявку регоператору, срок рассмотрения – 15 дней, отказать он не может, может только сказать, двухконтейнерная или пофракционная. Получив письмо и проведя собрание, вы направляете протокол регоператору, и он обязан исполнять решение, принятое собственниками, и вывозить раздельно собранные отходы отдельными мусоровозами на переработку. В случае если контейнерная площадка размещена на землях общего пользования, то решение о раздельном накоплении принимает региональный оператор с учетом возможности установки контейнеров в той или иной локации.

Иван Казаков также отметил, что при Постоянной комиссии Заксобрания Санкт-Петербурга по ЖКХ и созданию комфортной городской среды была создана рабочая группа, основная задача которой - создать механизм для расчета объема услуги по обращению с ТКО, исходя из факта. Предложение Комитета по природопользованию - перейти к реализации созданной региональным законодательством нормативной базы и нарабатывать практику. По словам Ивана Дмитриевича, комитет совместно с ассоциациями собственников сейчас изучает опыт Московской области по совместному использованию контейнерной площадки, закрепленной за несколькими домовладениями. «Надеемся, что в рамках этой рабочей группы найдется механизм, который позволит максимальному количеству МКД перейти на расчет по фактическому объему», - подчеркнул чиновник.

- В домах с мусоропроводом, как правило, местом накопления становится мусороприемная камера, а на площадке собираются только крупногабаритные отходы (КГО). Как быть таким домам с раздельным накоплением? – спросил Сергей Костычев, председатель правления ТСЖ «Пловдивская 9».

– В данном случае я никаких проблем не вижу, – ответил Иван Казаков, отметив, что рядом с «лодкой» для КГО можно разместить контейнеры для раздельного сбора, оставив мусоропровод смешанным отходам, которые пойдут на полигон.

– Но если площадка на городской земле, то регоператор никогда не примет решения о раздельном сборе, ему не выгодно, хотя еще при Валентине Ивановне Матвиенко в Купчино были поставлены трехцветные контейнеры для раздельного сбора, и наши люди к этому приучены, – заявил Сергей Костычев.

– Не соглашусь, – возразил зампред комитета. – У каждого субъекта Российской Федерации установлены показатели, связанные с внедрением раздельного накопления, и КРІ у губернатора, который нас обязывает это делать. Кроме того, мы закладываем ежегодную закупку контейнеров. Наше подведомственное учреждение в этом году закроет более 500 открытых контейнерных площадок в Невском районе. И есть планы по развитию раздельного сбора в Калининском, Красногвардейском, Московском районах и т. д. В одночасье это не сделать, но планы есть. Поэтому я предлагаю с вашей стороны направить регоператору заявку, отметить там, что созданы все условия, и попросить принять решение о раздельном накоплении по данному адресу. Регоператор выйдет, проверит технические условия, и если все соответствует, то я не вижу причин, по которым может быть отказано. В результате как дополнительная мотивация будет переход на расчет по факту.

В развитие темы «Консьержъ» попросил АО «НЭО» прокомментировать ситуацию,

когда у дома нет контейнерной площадки, а есть только мусоропровод – возможен ли тогда переход на факт: ведь никто со стороны ничего подкинуть в контейнеры не может. Вот что нам ответили: «Мусоропровод является устаревшим способом накопления ТКО, современные застройщики вообще не закладывают в проект строительства новых домов мусоропроводы, так как это источник не только зловонных запахов в доме, но и рассадник антисанитарии, крыс, тараканов. Поэтому данный вид накопления постепенно уходит из нашей жизни. В тех домах, где еще пользуются мусоропроводами, со временем их заваривают. 1 июля текушего года правительством Санкт-Петербурга и Комитетом по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности был утвержден порядок накопления твердых комминальных отходов (в том числе их раздельного накопления) на территории Санкт-Петербурга. Согласно порядку накопления переход на расчет стоимости услуги по факту образования ТКО возможен только на контейнерной площадке».

Увы, в XXI веке прогрессивная советская система мусоропроводов считается устаревшей, а зловонные баки под окнами - современным механизмом обращения с отходами. Приоритет отдается закрытой контейнерной площадке, к которой тоже есть нарекания. Например, многим жителям лень открывать дверь площадки, проще просто бросить свой пакет у дверей. Другие не носят ключи, например, установив на мобильный телефон приложение для бесключевого доступа в парадную, и тоже оставляют

мусорные пакеты в ближайшей урне или у калитки. Кроме того, закрытое от глаз пространство провоцирует использовать его по другому назначению, результаты чего источают дополнительные неприятные ароматы.

Но вернемся к встрече с вице-губернатором. Сергей Костычев поинтересовался, каков механизм обновления контейнеров, если ТСЖ «Пловдивская 9» подало заявку на новые контейнеры в феврале, до сих пор новых не привезли, а у старых отвалились колеса и появились дыры. «Раньше перевозчик привозил контейнеры по первому требованию», ностальгирует председатель. Иван Казаков напомнил, что по жилищному законодательству обеспечить контейнерами дом должна управляющая организация, и то, что региональный оператор и его подрядчики предоставляют контейнеры, это данность, которая не заложена в тарифе.

- Что нет счетчика на ТКО, на мой взгляд, - это чушь, - заявил Кирилл Захарян, юрист, член Общественного ЖКХсовета при вице-губернаторе. – Мы с вами до этого много лет возили отходы и рассчитывались с перевозчиком. Более того, региональный оператор и сейчас рассчитывается с перевозчиком по фактическому объему! Все объемы отходов рассчитываемы. Те договоры, которые предлагает нам регоператор, - это вывоз воздуха, и мы прекрасно понимаем жилкомсервисы, которые скинули с себя это бремя, перейдя на прямые договоры. Но мы как ТСЖ и ЖСК в большей степени работаем в интересах жителей, а жители нам говорят, что хотят вывозить дешевле, то есть по факту, как было раньше.

Список вопросов к Комитету по природопользованию и региональному оператору можно продолжать долго: невозможность исполнения СанПиНов по многим адресам, необходимость урегулирования совместного использования контейнерных площадок, выделение контейнеров для нежилых помещений, вопрос сезонного количества контейнеров (летом должно стоять меньшее количество баков, потому что летом отходов образуется меньше, но регоператору это не интересно) и т. д., и т. п. Вице-губернатор дал поручение все вопросы зафиксировать и проработать. Будем ждать результатов!



Консьержъ No. 12 (817) ом 5 сентября 2022 года

Отвечает Водоканал

Редакция «Консьержа» адресовала ваши вопросы в ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга». Ответы предприятия могут быть полезны широкому кругу читателей, поэтому мы решили их опубликовать.

– Где в соответствии с договорами водоснабжения проходит граница балансовойпринадлежности с исполнителями коммунальных услуг: по первым фланцам или по внешней стене здания? (Понятно, что каждый случай индивидуален, это условия договора, но как в основном?)

В Санкт-Петербурге по состоянию на 31 декабря 2021 года учтено 22 382 многоквартирных дома (далее – МКД).

В 15 583 МКД узлы учета в хозяйственном ведении ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» (далее – предприятие), а соответственно граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности проходит по вторую (домовую) задвижку по ходу движения воды на водомерном узле.

В 6 799 МКД граница эксплуатационной ответственности и балансовой принадлежности проходит по первую (городскую) задвижку по ходу движения воды на водомерном узле.

Ответственность за эксплуатацию трубы несет тот, на чьем балансе данная труба находится.

– МКД на «сцепке». ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» на протяжении длительного времени реализовывал расцепку, в основном в Южной зоне. как обстоят дела в настояшее время? Работает ли программа, на каких территориях? Кто отвечает за эксплуатацию вторичных сетей?

В рамках Инвестиционной программы предприятия (далее - инвестиционная программа) на 2013-2015 гг. и инвестиционной программы на 2016-2020 гг. предприятием реализовывались мероприятия по ликвидации «сцепок» системы холодного водоснабжения в Санкт-Петербурге. В указанные периоды пилотной программой стала Южная зона водоснабжения, в которую входят: Московский, Кировский, Фрунзенский и Невский районы



2 172 объекта

в Санкт-Петербурге по состоянию на сегодня остаются на «сцепке» по холодному водоснабжению

Санкт-Петербурга. Также ча- рез сети водоснабжения внутри стично выполнялась ликвида- объекта, где имеются обосноция «сцепок» в Калининском, Выборгском, Красносельском и Василеостровском районах города, в г. Колпино и Кронштадте.

За указанный период выполнена «расцепка» 826 объектов. По состоянию на текушую дату на «сцепке» находится 2 172 объекта.

В настоящее время инвестиционной программой на 2021-2025 гг. мероприятия по «расцепке» предусматриваются по многоквартирным жилым домам и объектам социальной инфраструктуры, подключенным к централизованной системе холодного водоснабжения че-

ванные жалобы на ухудшение параметров водоснабжения. По состоянию на текущую дату таких объектов 68. Также завершаются работы по проектированию «расцепок» 25 объектов Петроградского района.

При этом на границе балансовой и эксплуатационной ответственности предприятия водоснабжение осуществляется в полном объеме. Давление воды на внутренних сетях водоснабжения домов, находящихся на «сцепке», может быть недостаточным ввиду ветхости внутридомовых сетей.

Предприятием отрабатываются поступившие обращения и в случае необходимости выполняются профилактические промывки домовых вводов или замена участков водопроводных сетей, находящихся в хозяйственном ведении предприятия.

Эксплуатация вторичных водопроводных сетей, обладающих признаком бесхозяйных, осуществляется предприятием на основании распоряжений Комитета по энергетике и инженерному обеспечению. Указанная процедура по передаче сетей в эксплуатацию предприятия проводится по инициативе районных администраций города. По состоянию на текущую дату районными администрациями Санкт-Петербурга продолжается инвентаризация водопроводных сетей, обладающих признаками бесхозяйного имущества и находящихся в процессе приема-передачи в хозяйственное ведение предприятия.

Подчеркнем, что предприятие эксплуатирует только уличные сети холодного водоснабжения и водоотведения. Внутридомовые сети находятся на балансе управляющих компаний.

Сверхрасчетные ливни обрушились на Санкт-Петербург 8 августа. Основной удар стихии пришелся на юг города: Невский, Московский и Пушкинский районы. Максимальная интенсивность осадков зафиксирована в Невском районе:

20,97 мм за 20 минут

– Прошедшие ливни испытали на прочность сети водоотведения по всему городу. Вода медленно иходила с некоторых улиц, а также затапливала некоторые подвальные помешения. Как предотвратить подтопления подвалов, ведь в них может быть установлено электрооборудование, например, насосы, для которых контакт с водой нежелателен? Кроме того, подвалы могут эксплуатироваться как офисы, магазины и т. д., то есть попадание воды в такие помещения также нежелательно.

Канализационные сети в городе проектируются исходя из максимальной пропускной способности трубопровода при интенсивности выпадающих осадков не выше 7,2 мм за 20 минут. При выпадении осадков с большей интенсивностью возникают локальные скопления воды, которые через 20-30 минут после окончания дождя полностью сходят в систему волоотвеления.

Локальные зоны скоплений воды в период ливневых дождей, прошедших в начале августа на территории Санкт-Петербурга, могли образовываться в результате превышения гидравлической нагрузки сетей водоотведения. После завершения выпадения атмосферных осадков вся вода полностью была принята канализационными сетями предприятия.

При работе системы канализации в режиме максимальной гидравлической нагрузки в определенных местах могут происходить выходы воздуха. Специалистами предприятия заранее ограждаются места выхода водовоздушной смеси для предотвращения ущерба имуществу граждан и гостей города.

Во избежание подтоплений подвальных помещений во вре-

мя ливня Водоканал просит собственников проверить исправность запорных устройств или задвижек на системах водоотведения и дренажных устройств, которые расположены в подвальных помещениях, а также перенести из заглубленных помещений ценное имущество.

По существующим нормам и правилам канализационные выпуски подвальных и цокольных помещений должны быть оборудованы отсекающими устройствами (запорной арматурой: задвижки, затворы), которые помогают избежать подтопления подвалов как в период дождей, так и при засорах в системах коммунальной канализации. Самая частая причина подтопления таких помещений в период дождей отсутствие таких устройств. Ответственность за их исправность несут собственники подвальных помещений.





Согласно статистике возникновения засоров канализации за первые восемь месяцев 2021 и 2022 гг. жители Петербурга продолжают пользоваться системой водоотведения не по назначению – засоры из-за нарушений правил пользования канализацией стали возникать гораздо чаще. Даже мелкий мусор может привести к серьезным последствиям и повредить систему водоотведения города – вплоть до подтоплений подвальных и придомовых территорий, вытекания сточных вод на улицы города, появления неприятных запахов



«Про мораторий забыли»

Вчера наше, сегодня уже нет. Общее имущество может перестать быть таковым без ведома собственников. Снова и снова обращаем ваше внимание на эту больную тему.

Гульнара Борисова, президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений, уже восьмой год работает в составе Межведомственной комиссии (МВК) по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, при Комитете имущественных отношений (КИО). Изначально комиссия создавалась для возврата в состав общего имущества собственников МКД незаконно отчужденных помещений. За прошедшее время передано в состав общего имущества несколько тысяч помещений, но это количество отражает не столько масштаб работы по возврату, сколько масштаб отчуждения, считает Гульнара Хаджигельдыевна.

16 августа на рабочей встрече общественности с вице-губернатором Анатолием Повелием Гульнара Борисова рассказала о том, что тенденции, наблюдаемые в работе комиссии в последние месяцы, возвращают ситуацию лет на 15 назад.

– Мы все знаем, что водомерные узлы, индивидуальные тепловые пункты, главные распределительные щиты не могут быть ни в чьей собственности, кроме как в составе общего имущества, – поясняет эксперт. – Однако в последнее время для чиновников в составе МВК, а туда, конечно, входят не только общественники, но и представители КИО и иных ведомств, это не очевидно. В последнее время подобные элементы зданий, необходимые для их жизнедеятельности, остаются в казне города. Кроме того, среди помещений, которые не возвращаются, почему-то много помещений с общими входами, хотя мы знаем, что не может быть самостоятельного назначения у помещения, вход в которое осуществляется через жилую парадную. Однако таких примеров сейчас море. Это бывшие



Главный государственный жилищный инспектор Санкт-Петербурга Ольга Акацевич и вице-губернатор Санкт-Петербурга Анатолий Повелий

дворницкие, кладовые. Более того, в настоящее время отчуждаются помещения, которые до сих пор — то есть спустя тридцать лет после даты первой приватизации — не были сформированы и учтены. Сейчас, в 2022 году, помещения, которые априори в силу закона являются общим имуществом, вдруг регистрируются, отчуждаются в казну города! Я считаю, это категорически недопустимо.

Но и это еще не все.

- Через подвалы достаточно часто проходят транзиты теплосетей, это трубы большого диаметра, - продолжила доклад Гульнара Борисова. – Мне и моим коллегам почему-то сложно бывает объяснить представителям органов власти, что такие подвалы не могут быть самостоятельными помещениями. Там не могут располагаться рестораны, кафе, магазины, офисы. Просто нельзя из соображений безопасности. Объяснить это представителям органов власти почему-то невозможно, точно так же, как невозможно почему-то объяснить, что водомерный узел это не просто счетчик с циферками, это задвижка, которой нужно иметь возможность пользоваться для обслуживания здания. И передавать узел в составе помещения в частную собственность - это преступление. Далее, я считаю категорически недопустимым продажу помещений с высотой 130-150 см. Мы все понимаем, что следующий этап – углубление подвалов и разрушение здания. Но почему-то такой критерий, как недостаточная высота, не является поводом оставить помещение в составе общего имущества. Очень часто в отчуждаемых помещениях нет ни окон, ни дверей, ни санузла, то есть понятно, что в этом помещении будут проводиться строительные работы. Если нет самостоятельного входа, то этот вход будет каким-то образом обустраиваться, в том числе в домах-памятниках. То же с санузлом - не может быть помещение без туалета. Зачастую так провоцируется социальный конфликт, представьте себе появление какого-то заведения в помещении, которое должно было быть, например, колясочной. Еще одна хроническая болезнь МВК - переформирование. Такого термина не существует в законе, но в документах МВК такая история есть.

Переформирование – это «вырезание» из технического помещения площади, на которой собственно располагается оборудование, и формирование нового помещения из оставшейся площади. Гульнара Борисова напомнила, что пять лет назад на совместном совещании вице-губернаторов Николая Бондаренко и Михаила Мокрецова было принято принципиальное решение о том, что никаких переформирований быть не может, потому что это выходит за пределы существующего законодательства. Был своего рода мораторий, но теперь эти должности занимают другие лица, и про этот мораторий забыли. А еще ранее, когда вице-губернатором по ЖКХ был Игорь Албин, дефакто существовал мораторий на продажу подвалов в принципе. Сейчас на сайте Фонда имущества счет продаваемых технических помещений идет на тысячи.

Ныне действующий вице-губернатор **Анатолий Повелий** признался, что о договоренностях своих предшественников не знал, и поблагодарил за доклад. Дальше слово предоставили заместителю председате-

ля КИО Казбеку Боллоеву, который руководит деятельностью комиссии. Он сообщил, что за время работы МВК отсмотрено 9 820 объектов, из них 7 690 объектов передано в состав общего имущества. Казбек Батразович подчеркнул, что само по себе прохождение через помещение коммуникаций не является фактом, определяющим техническое назначение помещения. Кроме того, по мнению Боллоева, прежде, чем в помещении появится шавермочная, его проверят надзорные органы (интересно, откуда такое убеждение? – Ред.).

Наталья Николаева, председатель ТСЖ «Добролюбова, 19», член Совета ТСЖ Петроградского района, напомнила, как борьба с незаконным отчуждением общего имущества стала результативной. «На первомайскую демонстрацию на Невский проспект мы вышли с баннером "КИО, хватит воровать у петербуржцев!", - рассказала она. - К нам присоединилось множество людей, у нас была самая большая колонна. С того момента до городской администрации "дошло"». Наталья Леонидовна усомнилась в количестве сданных к отопительному сезону домов: «Как они могут быть готовы, если доступа в подвал нет, если там какое-то развлекательное заведение? Получается, это чистая формальность, настоящей подготовки нет. На авось живем... Дальше будет зима, прошлая была снежная. Зачем продаются дворницкие по 8-9 квадратных метров? Где вы будете хранить лопаты, ведра, соль? Если бы все это было в каждом доме, то жители могли бы сами выходить откапывать свои дворы, машины. Но эти помещения



Члены Общественного совета при вице-губернаторе Санкт-Петербурга

продаются для сиюминутной выгоды. Овчинка не стоит выделки. Потом вы выглядите в СМИ как чиновники, которые не могут справиться с элементарной уборкой снега. МКД это то же самое, что ваша дача. Никто же не приходит к вам на дачу и не говорит: «Мы хотим продать ваш подвал». Чем отличается МКД от дачи? Только тем, что он более сложный. Вот что хотелось донести до вас, чтобы вы донесли до губернатора, потому что, к сожалению, с приходом нового губернатора все пошло вниз».

– Цифры по подготовке к зиме не дутые, они основаны на выводах, которые сделаны ресурсоснабжающими организациями, а они не занимаются очковтирательством, – парировал Анатолий Повелий. – Проблематику, прозвучавшую в вашем выступлении, я при-



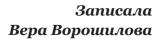
Заместитель председателя КИО Казбек Болллоев и председатель Ассоциации ТСЖ, ЖСК, ЖК Марина Акимова (стоят)

нимаю, а эмоции можете оставить. Я прошу вас воздержаться от таких оценок, что при новом губернаторе все пошло вниз. Вы глубоко погружены в тему дворницких и т. д., но давать оценку руководителю региона, тем более вот так по ходу, я бы все-таки не рекомендовал.

Далее Анатолий Анатольевич поведал о важных стратегических процессах, которые начались в городе с приходом губернатора Александра Дмитриевича Беглова («социалка», «подходы к формированию комфортной городской среды», «создание социальной инфраструктуры в "человейниках"»).

Когда вернулись к обсуждению вопроса повестки дня, то зафиксировали среди задач создание механизма экстренной остановки самовольных

строительных работ и введение процедуры уведомления собственников, например, через управляющую их домом организацию, о том, что помещение в их доме выносится на рассмотрение МВК, потому что сейчас сплошь и рядом ситуации, когда о продаже помещения, еще вчера бывшего общим, люди узнают постфактум, когда уже крайне сложно что-то Вице-губернатор Анатолий Повелий записал ключевые тезисы экспертов и провести встрепообещал чу с имущественным блоком Смольного для нахождения общего знаменателя по этим во-







Спросите у юриста

ВОПРОС

Собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, решил сдать в аренду помещения индивидуальному предпринимателю под размещение кафе-бара с кальянной. С какими проблемами может столкнуться собственник помещения? Какие условия следует предусмотреть в договоре аренды? Ответственность будет нести арендатор?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Габбасов Руслан. Ответ прошел контроль качества.

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу. Передача помещения в аренду не влечет безусловного освобождения собственника от ответственности за нарушение публично-правовых занностей, связанных с содержанием и эксплуатацией помещения. В договоре аренды следует четко определить, какая из сторон и в каком объеме отвечает за соблюдение санитарноэпидемиологических норм, требований пожарной безопасности и других публично-правовых обязанностей.

Обоснование вывода

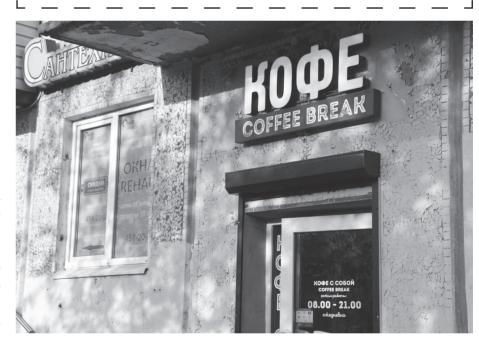
Прежде всего отметим, что размещение кафе-бара с кальянной в нежилом помещении, расположенном на первом этаже многоквартирного дома, само по себе законодательством не запрещено (смотрите дополнительно кассационное определение СК по гражданским делам Забайкальского краевого суда). Согласно п. 2 ч. 2 ст. 12 Федерального закона от 23.02.2013 № 15-ФЗ «Об охране здоровья граждан от воздействия окружающего табачного дыма, последствий потребления табака или потребления никотинсодержащей продукции» на основании решения собственника имущества или иного лица, уполномоченного на то собственником имущества, допускается использование кальянов в изолированных помещениях общего пользования МКД, которые оборудованы системами вентиляции*.

Если помещение кафе предназначено для одновременного пребывания 50 и более человек, то оно должно иметь не менее двух эвакуационных выходов (ст. 89 Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»; п. 4.2.7 Свода правил СП 1.13130 противопожарной «Системы защиты. Эвакуационные пути и выходы», утвержденного приказом МЧС России от 19.03.2020 Nº 194)**.

Заметим, что отсутствие запасного выхода само по себе не препятствует сдаче помещения в аренду. Поэтому, если договором не предусмотрена обязанность арендодателя по оборудованию помещения вторым эвакуационным выходом, понудить его к оборудованию такого выхода или обязать компенсировать соответствующие расходы арендатора нельзя (смотрите, к примеру, решение Арбитражного суда Чувашской Республики - Чувашии от 27.04.2015 по делу № А79-9477/2014, оставленное без изменений постановлением Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 18.02.2016 Φ 01-161/16 ПО делу Nº A79-9477/2014)**.

Кроме того, должны быть соблюдены требования СанПиН 2.3/2.4.3590-20 «Санитарно-эпидемиологические требования к организации обще-

Передача помещения в аренду не влечет безусловного освобождения собственника от ответственности за нарушение публичноправовых обязанностей, связанных с содержанием и эксплуатацией помещения.



ешение Арбитражного суда Тувашской Республики — Чу ашии от 27.04.2015 по делу ез изменений постановлением фотражного суда Волго-Вят кого округа от 18.02.2016 ние должно быть оборудовано Фотрание должно быть оборудовано требования СанПиН (п. 2.12 упомянутых СанПиН).

Отсутствие такой системы также не препятствует передаче помещения в аренду. Если ее наличие не оговорено сторонами и арендатор принял помещение без замечаний, то отсутствие подобной системы не свидетельствует о недостатках арендуемого имущества. Административную же ответственность за несоблюдение требования об оборудовании отдельной вентиляции будет нести арендатор (смотрите также решение Каширского городского суда Московской области по делу № 2-971/2019). Безусловно, стороны не лишены возможности урегулировать вопросы оборудования указанной системы (чьими силами, за чей счет, необходимость согласования и т. п.) непосредственно в

Подчеркнем, что передача помещения в аренду сама по себе не освобождает собственника помещения от ответственности за нарушение публично-правовых обязанностей, связанных с

Для размещения кафе помещение должно быть оборудовано системой приточно-вытяжной вентиляции отдельно от системы вентиляции жилого дома.

содержанием и эксплуатацией помещения.

Так, согласно правовой позиции Верховного Суда РФ, выраженной в ответе на вопрос 14 Обзора, утвержденного постановлением Президиума ВС РФ от 27.09.2006, стороны в договоре аренды могут сами урегулировать вопрос об объеме обязанностей в области обеспечения правил пожарной безопасности, к ответственности за нарушение этих правил должно быть привлечено лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность. Если в договоре указанный вопрос не урегулирован, то ответственность может быть возложена как на арендатора, так и на арендодателя, в зависимости от того, кем совершено противоправное, виновное действие. Актуальность этой позиции ВС РФ подтвердил, к примеру, в постановлении от 22.02.2018 № 83-АД18-2.

Некоторые нарушения требований пожарной безопасности (носящие капитальный характер) могут быть устранены только собственником и не могут быть вменены арендатору (смотрите постановления АС Дальневосточного округа от 10.05.2018 № Ф03-1279/18, ФАС Поволжского округа от 08.04.2014 No $\Phi 06-4961/13$, ФАС Волго-Вятского округа от 15.04.2014 № Фо1-958/14, решения Свердловского облсуда от 28.07.2017 по делу 72-763/2017, Мосгорсуда от 14.12.2017 по делу № 7-15671/2017). Кроме того, арендодатель привлекается к ответственности, если по договору он осуществляет контроль за обеспечением арендатором сохранности имущества и его состоянием (постановления Седьмого ААС от 25.07.2014 Мосгор- $07A\Pi - 8453/13$, суда от 25.09.2017 по делу Nº 4a-4617/2017).

Напротив, часть нарушений (например, хранение горючих товаров, отсутствие журнала учета и осмотра огнетушителей, непроведение обучения работников и пр.) вменяется только лицу, которое непосредственно эксплуатирует объект защиты, – арендатору или субарендатору, пользователю по договору безвозмездного пользования***.

Как показывает практика, суд может отнести обязанность по соблюдению противопожарного требования на арендатора и в том случае, когда требование носит капитальный характер и находится в сфере компетен-

Стороны в договоре аренды могут сами урегулировать вопрос об объеме обязанностей в области обеспечения правил пожарной безопасности, к ответственности за нарушение этих правил должно быть привлечено лицо, которое не выполнило возложенную на него обязанность. Если в договоре указанный вопрос не урегулирован, то ответственность может быть возложена как на арендатора, так и на арендодателя, в зависимости от того, кем совершено противоправное, виновное действие.



ции собственника (например, устройство противопожарного водопровода), но тот передал арендатору достаточные полномочия (смотрите, в частности, постановление Девятнадцатого ААС от 26.10.2021 № 19АП-4326/20 по делу № А48-9995/2019).

Что касается ответственности за нарушение санитарных норм и требований, то ответственность возлагается лицо, допустившее нарушение. Субъектом правонарушения, описанного в ст. 6.6 КоАП РФ, предусматривающего ответственность за нарушения санитарно-эпидемиологических требований к организации питания населения, выступает лицо, осуществляющее деятельность кафе-бара в арендуемом помещении, а не сам арендодатель (смотрите, например, апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Республики Татарстан от 29.08.2019 по делу № 33-12962/2019)****. Также смотрите, к примеру, постановление Свердловского районного суда г. Белгорода Белгородской области от 12.11.2019 по делу N° 5-752/2019, решение Норильского городского суда Красноярского края от 03.05.2018 по делу N° 2-205/2018.

Таким образом, для снижения рисков собственника в договоре аренды в любом случае следует четко определить, какая из сторон и в каком объеме отвечает за соблюдение санитарно-эпидемиологических требований, требований пожарной безопасности и т. д.

*** Смотрите, в частности, постановления Верховного Суда РФ от 22.02.2018 № 83-АД18-2, Восьмого ААС от 08.11.2019 № 08АП-11526/19, решения Мосгорсуда от 14.03.2018 по делу № 7-3246/2018, Тюменского облсуда от 25.04.2018 по делу № 21-221/2018.

**** Обратите внимание, что в этом примере нарушения санитарно-эпидемиологических требований имели систематический характер при смене нескольких арендаторов. Учитывая данные обстоятельства, суд удовлетворил требование Роспотребнадзора о запрете собственникам передавать третьим лицам нежилые помещения для организации предприятия общественного питания, равно как и организовывать такие предприятия самим (до устранения выявленных нарушений).

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

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

^{*} Если в кальянной используется никотиносодержащая продукция, то к помещению предъявляются повышенные требования (смотрите приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ и Министерства здравоохранения РФ от 30.01.2021 № 32/пр/33).

^{**} Подчеркнем, что составление исчерпывающего перечня требований (проектных, противопожарных и др.) к помещению, предоставляемому в аренду в целях размещения кафе-бара с кальянной, выходит за рамки данной консультации как по объему, так и по затрагиваемым тематикам.



lовое в законодательстве



Учредитель и издатель ООО «Издательский дом «Консьержъ»

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

Мнение редакции может не совпадать с мнением автора

газеты, полностью или частично

источник обязательна.

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630

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

от 28.06.2005 года

ул. Ломоносова, д. 113 Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 69

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам

Подписано в печать по графику и фактически 31.08.2022 в 20 ч. 00 мин

Цена свободная

Знак информационной продукции 12+

Учесть в работе

Новые нормы, законы и правила появляются, словно их печатает принтер в полиграфическом центре. Этой осенью в ЖКХ снова много изменений, главных два: увеличение кворума для собраний по смене УО и корректировка порядка начисления платы на СОИ.

Нужно больше голосов

С 1 сентября повысится минимальный кворум, необходимый для выбора управляющей организации (УО) решением общего собрания собственников в МКД: такое решение может быть принято исключительно в том случае, если за избранную УО проголосовали собственники, владеющие более 50% квадратных метров всего дома (в эти 50% + входят и квартиры, и нежилые помещения, в том числе машино-места). До сентября формально такое решение могло быть принято и четвертью голосов дома (25%+1 голос).

Практическая польза от новой редакции ЖК РФ не вполне очевидна, отмечают эксперты правовой системы ГАРАНТ, - с одной стороны, многолетние требования органов жилнадзора о предоставлении новой УК договора управления, подписанного собственниками более 50% площадей, уже фактически требовали кворума, установленного новой редакцией ЖК РФ, поэтому для добросовестной УК практически ничего не изменится.

С другой стороны, большинство споров по поводу внезапного перехода дома к новой УО связаны совершенно не с тем, что 2-3 УО имеют в одном доме активных сторонников числом в четверть или треть голосов. Напротив, истоки конфликтов - в так называемых «нарисованных» протоколах ОСС, когда большинство бюллетеней, приложенных к протоколу ОСС, являются фальшивками. Преступники, которые готовят такие протоколы, «нарисуют» любой кворум, ведь оспорить его можно только в судебном порядке (это сложно и очень долго, притом это никак не защищает от повторного фальшивого протокола ОСС и нового судебного дела по его оспариванию), а уголовные дела по таким фактам не оканчиваются обвинительным приговором, - в том числе и потому, что предмет доказывания довольно сложен, ведь доказать сам факт подделки просто, а вот найти исполнителей практически невозможно. «Лечить» эту проблему повышением кворума совершенно неэффективно.

Коммунальные ресурсы на содержание общего имущества (КР на СОИ)

Так называемые «общедомовые нужды» не дают нормотворцам покоя. Если до сих пор размер платы за КР на СОИ определялся исходя из установленного в Петербурге норматива потребления без выполнения перерасчета по показаниям общедомового прибора учета (если иное решение не было принято собственниками на общем собрании), то с 1 сентября управляющие организации будут обязаны выполнять порядок, определенный Постановлением правительства № 92. Документ написан очень непросто, вот как его расшифровывает портал <u>gkh365.ru</u>:

- если общедомового счетчика нет (он выведен из строя или истек еще срок поверки) – расчет делается по нормативу;
- если прибор установлен, но собственники не приняли решение о распределении КР на СОИ по факту, то в основе расчета – норматив, который в дальнейшем пересчитывается на фактическое потребление;
- если собственники проголосовали за начисление по среднемесячному потреблению КР на СОИ, то оно выставляется в расчетном периоде, а затем корректируется на факт;
- такой же принцип используется при оплате КР на СОИ по факту на основе показания общедомового прибора учета:
- если в доме установлена автоматизированная информационно-измерительная система учета потребления коммунальных ресурсов и услуг, то КР на СОИ определяется по ней каждый месяц.
- Указанные изменения <...> приведут по итогам IV квартала 2022 года к единовременному перерасчету платы за КР на СОИ за весь прошедший период, что может повлечь за собой резкий рост социальной напряженности в связи с необходимостью перерасчета платы за содержание жилого помещения в МКД, в которых объемы потребления КР на СОИ превышают нормативные значения, - говорится в информационном письме ГЖИ

СПб. - Во избежание массовых жалоб граждан целесообразно до 01.09.2022 рассмотреть вопрос проведения общих собраний собственников в МКД для определения порядка ежемесячного расчета платы за КР на СОИ исходя из показаний коллективных (общедомовых) приборов учета. Такое решение позволит не только минимизировать объемы коммунальных ресурсов для общедомовых нужд, предъявляемые к единовременной оплате, но также предупредить резкий рост размера платы за жилое помещение в январе 2023 года в МКД, где объемы потребления КР на СОИ превышают нормативные, и избежать применения требований п. 72 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением правительства *P* Φ om 06.05.2011 N^o 354.

Микродоли ограничат

С 1 сентября начнет действовать запрет на совершение собственниками и обладателями долей в праве общей собственности на жилое помещение действий, в результате которых площадь жилого помещения составит менее 6 кв. м общей площади жилого помещения на каждого сособственника. То есть теперь приобрести микродолю менее 6 кв. м в любом жилом помещении будет невозможно - соответствующие сделки признают ничтожными. Исключения предусмотрены для случаев возникновения права общей долевой собственности на жилое помещение в силу закона, в том числе в результате наследования и приватизации. При этом у судов появится право отступать от начала равенства долей супругов в их общем имуществе при его разделе, если один из супругов совершал недобросовестные действия, которые привели к уменьшению их общего имущества, например, если он без согласия другого продал такое имущество на невыгодных для семьи условиях, и к этой сделке судом не были применены последствия недействительности.

> По материалам gkh365.ru u garant.ru

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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

ЖКХ-совет 16.08.22 Вопрос № 1 – ТКО



















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





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

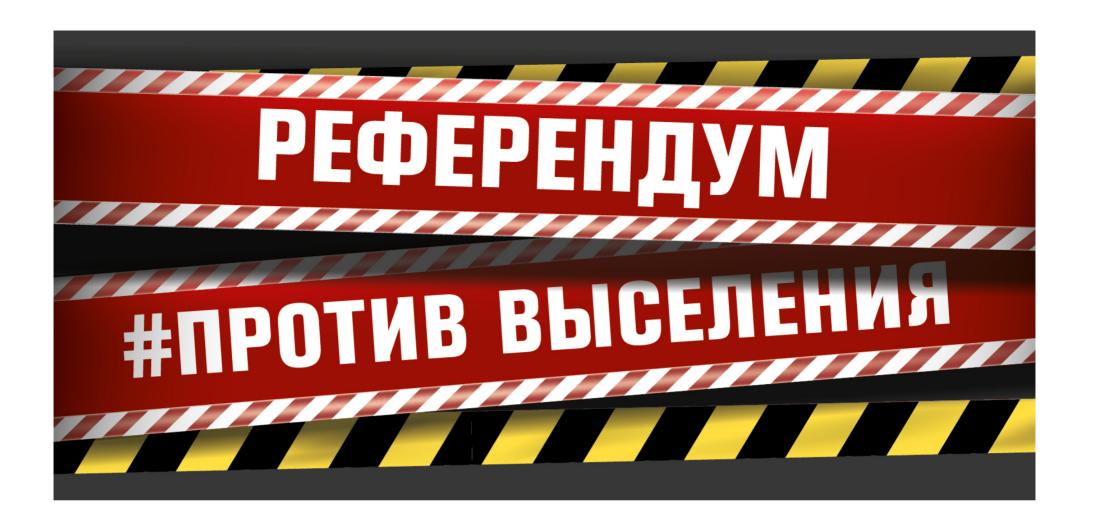
Регистрационные услуги

(в т. ч. изменение и регистрация устава)

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг



ЕСЛИ ТЫ ПОДДЕРЖИВАЕШЬ РЕФЕРЕНДУМ ЗА ОТМЕНУ НОВОГО ЗАКОНА О «РЕНОВАЦИИ» (№ 444-59):



- ЗАПОЛНИ АНКЕТУ
- Размести информацию об инициативе **L.** на своих страницах в соцсетях с хэштегом **#ПРОТИВВЫСЕЛЕНИЯ**
- 3. своего дома/квартала ОТПРАВЬ ССЫЛКУ в чат
- 4. Повесь эту листовку в своей парадной или **ПЕРЕДАЙ ДРУГОМУ**!

УЗНАЙ БОЛЬШЕ И БУДЬ В КУРСЕ НОВОСТЕЙ

8 (981) 88-82-011







ИНИЦИАТОР ПРОВЕДЕНИЯ РЕФЕРЕНДУМА



Надежда ТИХОНОВА и общественное движение «ВОЛЯ ПЕТЕРБУРГА»

