АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 1 (789) 18 января 2021

Нам 17 лет!

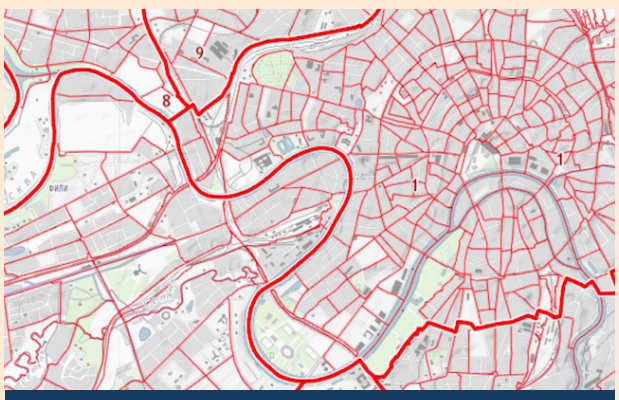
ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

В ЭТОМ НОМЕРЕ

управляющий С. 8–9

Найти взаимопонимание с жилкомсервисом пытаются жители дома 44 по Кузнецовской улице. Пока безуспешно.



тенденции С. 12

Как Росреестр и ГИС ЖКХ пытаются справиться с возросшей вместе с тотальным переходом в онлайн нагрузкой.

капремонт С. 13

Если у вас специальный счет или вам просто нужен капремонт, не пропустите наши семинары в конце января – начале февраля.

ГЛАВНАЯ ТЕМА

Власть и жалобы: извечная игра

Чиновники утверждают, что обращения граждан – это то, что позволяет органам власти наиболее эффективно управлять, направляя все силы на наиболее волнующие людей вопросы. Как работает система на самом деле, разберем на избитом примере граффити на фасадах.

С. 4–7, 14–17

ПОДПИСКА – 2021

Уважаемые читатели!

Продолжается подписка на 2021 год.

Договор-оферта опубликован в № 13 (2020) и в разделе «Подписка» на нашем сайте **konserg.ru**.

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

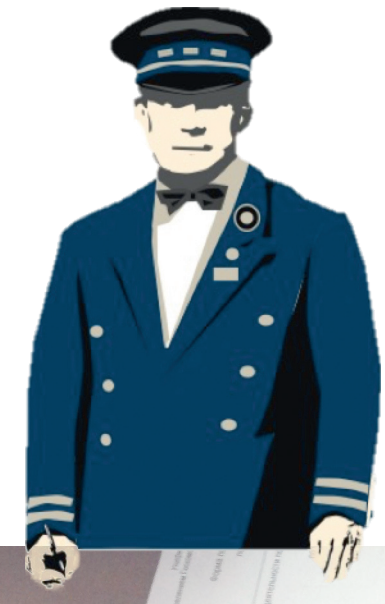
Или просто позвоните нам: **(812) 907-18-60**.

Специальное предложение!

Только для подписчиков газеты «Консьержъ» на 2021 год остается старая цена на заказ выписок из Росреестра:

– **30 руб.** за помещение без составления табличного реестра собственников

– **35 руб.** за помещение при составлении табличного реестра собственников



Екатерина Макеева

Цель видна, дорога – нет

Сверхнормативный срок службы, составляющий 25 лет, в городе имеют 26–27% теплосетей, сообщил журналистам председатель Комитета по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга Андрей Бондарчук 23 декабря, подводя итоги года. Эта цифра остается практически неизменной уже несколько лет, однако энергетики бравируют: «Мы планируем к 2030 году вдвое сократить количество технологических нарушений». Предпосылок к этому, к сожалению, пока нет.

Дорогу осилит идущий

Более 70 млрд рублей – таков общий объем инвестиций в энергетику Петербурга в 2020 году, чуть менее четверти из них – это средства бюджета Санкт-Петербурга, остальное – средства ресурсоснабжающих организаций, то есть их инвестиционные программы. Исполнение адресной инвестиционной программы к концу года составило более 90%. «Считаю, что с учетом внешних факторов это очень приличный показатель», – отметил Бондарчук. По его словам, уже виден положительный тренд на снижение числа технологических нарушений в целом по городу на 19% по сравнению с аналогичным периодом прошлого отопительного сезона. Количество отключаемых домов тоже снизилось – на 6%.

Несмотря на то, что в 2020 году энергетикам удалось выдержать показатель объема реконструкции тепловых сетей на уровне 250 км, для достижения заявленных целей этого недостаточно. «При протяженности тепловых сетей по городу более 9 400 км ежегодный объем реконструкции должен быть доведен до 400 км в год. И мы, безусловно, к этому стремимся, это реконструкция, строительство и капитальный ремонт», – сказал Андрей Бондарчук. По плану в новом году будет реконструировано всего на 10 км больше, чем в прошлом, и на 20 км, чем в 2019.

Наиболее критическое состояние у труб, находящихся в эксплуатации АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», доля изношенных сетей превышает 40%.

Страховка все покроет

Технологические нарушения на инженерных сетях рано или поздно приводят к порче имущества. Иногда это припаркованные автомобили, иногда фасады многоквартирных домов, подвалы, нежилые помещения и квартиры. Чтобы минимизировать риски, нужно соблюдать охранные зоны сетей, но это не всегда возможно чисто физически в условиях сложившейся застройки.

– Если осознать, что любая инженерная коммуникация имеет охранную зону, причем она различна, исходя из ее характеристик, то с учетом насыщенности инженерных сетей охранные зоны, зачастую пересекающиеся между собой, это достаточно серьезная площадь, которая зачастую вообще исключает размещение каких-либо объектов, – рассуждает Андрей Бондарчук, отвечая на вопрос корреспондента газеты «Консьержъ». – Действующее законодательство довольно мягкое и лояльное: определены охранные зоны, определены правила соблюдения охранных зон, но отсутствует прямая ответственность за нарушение охранных зон. Мы не устаем говорить о том, что нахождение в охранной зоне или размещение каких-либо объектов является незаконным и может быть опасным в случае возникновения технологических нарушений.

Андрей Бондарчук пояснил, что во всех ресурсоснабжающих организациях в составе затрат предусмотрены расходы на страхование. Это страхование рисков повреждений, которые происходят в результате возникновения технологических нарушений, начиная от повреждений автотранспорта и заканчивая фасадами зданий и подтоплениями квартир.

– Все такие случаи должны быть урегулированы посредством механизма страховых выплат, – заявил Бондарчук, – и эта система работает, страховые комиссары прибывают на каждое технологическое нарушение для фиксации ситуации.

Что же касается применения более жестких мер к нарушителям охранных зон, Комитет по энергетике отметил, что занимается разработкой нормативной базы, выступая с инициативой изменения действующего законодательства.

«Прием, прием! Как слышно?»

По словам заместителя главного государственного жилищного инспектора Санкт-Петербурга Юрия Кузина, власть делает выводы, какие законы требуют первоочередного изменения, по количеству, характеру и структуре обращений граждан – именно обратная связь помогает концентрироваться на важнейших направлениях. На пресс-конференции в ТАСС в конце декабря были подведены предварительные итоги года с точки зрения обращений в ГЖИ Петербурга. Итак, что волнует петербуржцев и есть ли она, обратная связь?

Городская уникальность

В начале несколько цифр, характеризующих особенности региона. Петербургская жилинспекция осуществляет государственный контроль и надзор предоставления жилищно-коммунальных услуг жителям более 23,6 тыс. многоквартирных домов и коммунальных услуг – жителям 28 тыс. жилых домов. Общая площадь жилищного фонда Санкт-Петербурга составляет 150 млн м². Такие объемы жилищного фонда сопоставимы в России только с Москвой и Московской областью. А по структуре и качественным характеристикам, по наличию жилых зданий, отнесенных к объектам культурного наследия, аналогов в России не имеется.

Еще одна особенность Петербурга – высокая доля управления многоквартирными домами такими формами управления, как ТСЖ и ЖСК. Более 4 тыс. многоквартирных домов находятся под управлением ТСЖ, ЖСК – столько объединений собственников жилья больше нет ни в одном регионе России, даже в Москве в полтора раза меньше. Кстати, как отмечают в ГЖИ, при таких формах управления, как ТСЖ и ЖСК, от граждан поступает меньше жалоб, что говорит о более тесном взаимодействии между собственниками и теми, кто управляет.

Юрий Кузин

И жалоб, и проверок было меньше

Работа органов власти с обращениями граждан строится в рамках 59-го федерального закона, которым установлен и порядок работы, и классификация обращений, и прочие моменты.

В этом году количество обращений в ГЖИ немного уменьшилось, и это связано с пандемией. Так, в инспекцию поступила 41 тыс. обращений граждан, что составляет лишь 83% от общего числа жалоб, поступивших в 2019 году. Снижение числа обращений **Юрий Кузин** связывает с ограничениями на проверки, введенными постановлением правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 438 *«Об особенностях осуществления в 2020 году государственного контроля (надзора), муниципального контроля и о внесении изменения в пункт 7 правил подготовки органами государственного контроля (надзора) и органами муниципального контроля ежегодных планов проведения плановых проверок юридических лиц и индивидуальных предпринимателей»*.

Однако при наличии фактов, подтверждающих причинение вреда жизни и здоровью граждан или создающих угрозу причинения вреда жизни и здоровью граждан действиями (бездействием), внеплановая проверка все равно была в ушедшем году возможна и проводилась, как подчеркивают в ГЖИ, по согласованию с органами прокуратуры.

Действие постановления № 438 президент поручил продлить до конца нового 2021 года.

– Количество контрольных мероприятий в 2020 году благодаря действию постановления № 438 сократилось в 3,4 раза по сравнению с 2019 годом и составило 4 102 мероприятия. Таким образом, – резюмируют в ГЖИ, – одним из основных инструментов в борьбе за соблюдение основных требований в 2020 году стало Предостережение о недопустимости нарушения обязательных требований. В 2020 году количество направленных предостережений возросло в 2 раза: с 4 559 за 2019 год до 8 905 за 2020 год.

Собственник стремится влиять на управление

Самое время поговорить о тематике обращений граждан, здесь по сравнению с прошлым годом произошли серьезные изменения. Если в 2019 году 23% обращений были связаны с начислением платы, то в 2020 году их удельный вес снизился до 18%. При этом второй год подряд продолжается рост числа обращений, связанных с управлением многоквартирными домами. Это претензии по работе аварийно-диспетчерской службы, несвоевременному размещению информации в ГИС ЖКХ, а также по вопросам начисления платы за ЖКУ. Еще одна проблема, связанная с управлением многоквартирным домом и особо остро волнующая петербуржцев, это нарушение прав собственников при проведении общего собрания в многоквартирном доме, а именно голосование от имени собственников помещений иными лицами.

Проведенный анализ показывает, что причиной резко-

Госжилинспекция: При таких формах управления, как ТСЖ и ЖСК, от граждан поступает меньше жалоб, что говорит о более тесном взаимодействии между собственниками и теми, кто управляет.

го роста жалоб по этой теме является подделка решений собственников помещений в многоквартирном доме, принятых на общих собраниях, что подпадает под признаки преступления, предусмотренного статьей 327 Уголовного кодекса Российской Федерации. «На сегодняшний день в ГИС ЖКХ есть способ идентифицировать собственника, но он не является обязательным, поэтому из-за отсутствия обязательной идентификации лиц, принимающих участие в заочном голосовании собственников помещений, становится возможной подделка решений собственников», – комментируют в Жилищной инспекции.

В 2020 году спорами по вопросам правомерности выбора управляющей организации и способа управления было охвачено более 100 многоквартирных домов в Петербурге общей площадью более миллиона кв. м с численностью проживающих более 50 тыс. человек.

– По сравнению со всеми другими регионами мы первые в стране столкнулись с такими массовыми жалобами по вопросам фальсификации решений общих собраний по выбору управляющих организаций, – отмечает Юрий Кузин.

Итак, основной причиной, способствующей совершению преступлений, предусмотренных статьей 327 УК РФ, является отсутствие идентификации жителей при проведении голосования. Обезличенная подача решения собственников помещений не позволяет правоохранительным органам достоверно определить личность граждан, которые предоставили поддельное решение (бюллетень), в связи с чем неотвратимость наказания за подделку решений общего собрания остается нереализованной. Сегодня при рассмотрении обращений о подделке решений ГЖИ направляет их в органы полиции, а также предлагает заявителям ознакомиться с их решениями, а при подтверждении подделки исключает голоса заявителей при подсчете кворума.

Учитывая необходимость идентификации таких заявителей, по поручению вице-губернатора Санкт-Петербурга **Николая Бондаренко** инспекция разработала методические рекомендации по взаимодействию между ГЖИ и администрациями районов по приему граждан в районах проживания. Суть механизма такова: граждане, считающие, что некто подписал бюллетень голосования их именем, могут написать заявление о неучастии в собрании, для этого необязательно ехать в ГЖИ на Малоохтинскую набережную (но можно), если удобней доехать в администрацию района или ГУ ЖА, то можно оставить заявление там. Важно принести его лично, чтобы представитель органа власти идентифицировал гражданина по паспорту или иному документу.

Перечень адресов, где собственники могут оставить свои обращения о нарушении их прав при проведении общего собрания, на котором принимается решение о выборе управляющей организации в целях заключения с ней договора управления многоквартирным домом в соответствии со ст. 162 ЖК РФ, исходя из района проживания, – см. в таблице справа.

Такие заявления идентифицированных собственников инспекция может учесть в процессе рассмотрения заявления управляющей организации о внесении дома в лицензию (на это необходимо порядка 40 дней). «Это действенный метод, граждане приезжают», – подчеркнул Кузин.

Инспекция считает, что в перспективе эти вопросы должны уйти, если использовать для проведения общих собраний собственников помещений ГИС ЖКХ. «Пока ГИС ЖКХ используют только добросовестные управляющие компании, – утверждают в ГЖИ, – а недобросовестные пользуются отсутствием обязательной идентификации участников заочного голосования».

Больше 50 не собираться

Интернет может помочь с проведением собраний в условиях объявленной угрозы распространения новой коронавирусной инфекции (COVID-19).

В соответствии с п. 2.1.3 постановления правительства Санкт-Петербурга от 13.03.2020 № 121 *«О мерах по противодействию распространению в Санкт-Петербурге новой коронавирусной инфекции (COVID-19)»* на территории Санкт-Петербурга запрещено (временно приостановлено) проведение в зданиях, строе-

п/п	Район	Адрес приема заявлений от граждан
1	**Адмиралтейский**	1. Администрация Адмиралтейского района Санкт-Петербурга: Измайловский пр., д. 10, каб. 202А. Телефон 576-83-97. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00) 2. СПб ГКУ «Жилищное агентство Адмиралтейского района Санкт-Петербурга»: Канала Грибоедова наб., д. 83 ПН-ЧТ, 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
2	**Василеостровский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Василеостровского района Санкт-Петербурга»: 3-я линия В. О., д. 10, лит. Б, каб. 81. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 417-58-99
3	**Выборгский**	1.Администрация Выборгского района Санкт-Петербурга: Большой Сампсониевский пр., д. 86, каб. 227 ВТ, с 15:00 до 17:00, ЧТ, с 10:00 до 12:00. Телефон 576-56-30, Никитина Елена Викторовна 2.СПб ГКУ «Жилищное агентство Выборгского района Санкт-Петербурга»: Пархоменко пр., д. 24/9, каб. 42. Телефон 417-66-82
4	**Калининский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Калининского района Санкт-Петербурга»: Комсомола ул., д. 33, каб. 216. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 576-14-15, 576-14-16
5	**Кировский**	Администрация Кировского района Санкт-Петербурга: Стачек пр., д. 18, каб. 158, 495 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
6	**Колпинский**	1.Администрация Колпинского района Санкт-Петербурга: г. Колпино, Победы б-р., д. 1, каб. 35 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00) 2.СПб ГКУ «Жилищное агентство Колпинского района Санкт-Петербурга»: г. Колпино, Ленина пр., д. 70, каб. 12 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
7	**Красногвардейский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Красногвардейского района Санкт-Петербурга»: Тарасова ул., д. 8, корп. 1, каб. 9. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
8	**Красносельский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Красносельского района Санкт-Петербурга»: Ветеранов пр., д. 131, каб. 27. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 241-38-39
9	**Кронштадтский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Кронштадтского района Санкт-Петербурга»: Мануильского ул., д. 22, каб. 1. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 246-20-29
10	**Курортный**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Курортного района Санкт-Петербурга»: г. Сестрорецк, Токарева ул., д. 15, пом. 22-Н. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 437-24-19
11	**Московский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Московского района Санкт-Петербурга»: Московский пр., д. 146, каб. 38 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 12:45-13:30), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 12:45-13:30). Телефон 241-36-87, 241-36-88
12	**Невский**	1. Администрация Невского района Санкт-Петербурга: Обуховской обороны пр., д. 163, каб. 113. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00) 2. СПб ГКУ «Жилищное агентство Невского района»: Обуховской обороны пр., д. 54, каб. 206. ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
13	**Петроградский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Петроградского района Санкт-Петербурга»: Большая Монетная ул., д. 11, этаж 3, каб. 6 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 241-36-36
14	**Петродворцовый**	1. Администрация Петродворцового района Санкт-Петербурга: г. Петергоф, Калининская ул., д. 7, каб. 2 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 576-95-03 2. СПб ГКУ «Жилищное агентство Петродворцового района Санкт-Петербурга»: г. Петергоф, Петергофская ул., д. 11 Предварительное согласование даты и времени посещения по телефону 409-72-56
15	**Приморский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Приморского района Санкт-Петербурга»: Сизова пр., д. 30, корп. 1, каб. 13 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 576-80-76
16	**Пушкинский**	СПб ГКУ «Жилищное агентство Пушкинского района Санкт-Петербурга»: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Средняя, д.8, каб. 16 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00). Телефон 241-39-54
17	**Фрунзенский**	1. Администрация Фрунзенского района Санкт-Петербурга: Пражская ул., д. 46, каб. 214 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00) 2. СПб ГКУ «Жилищное агентство Фрунзенского района Санкт-Петербурга»: Тамбовская ул., д. 35, каб. 18 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
18	**Центральный**	Администрация Центрального района Санкт-Петербурга: Невский пр., д. 176, лит. А, каб. 101 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)
19	**любой район**	Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга: Малоохтинский пр., д.68, лит.А, каб.146 ПН-ЧТ, с 9:00 до 18:00 (перерыв 13:00-14:00), ПТ, с 09:00 до 17:00 (перерыв 13:00-14:00)

ниях, сооружениях (помещениях в них), а также на открытом воздухе мероприятий с численностью более 50 человек, а также посещение гражданами указанных мероприятий. При проведении мероприятий, согласованных в соответствии с постановлением, организаторы соответствующих мероприятий, а также собственники и иные законные владельцы зданий, строений, сооружений (помещений в них), в которых проводятся указанные мероприятия, обязаны обеспечить соблюдение требований, предусмотренных постановлением, а также условий проведения соответствующих мероприятий. В связи с тем, что общие собрания собственников помещений в многоквартирных домах, членов товариществ собственников жилья, жилищно-строительных и иных потребительских кооперативов в очной форме являются публичными мероприятиями, и в случае если численность данного мероприятия предполагает присутствие более 50 человек, то его проведение возможно по согласованию с Комитетом по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга либо от их проведения необходимо воздержаться.

Если до 14 ноября 2020 года просто было введено ограничение, то с этой даты введена административная ответственность, и органы госжилнадзора могут возбуждать дела. По состоянию на конец декабря прецедентов еще не было. «Надеемся, что и не будет, – отметил Юрий Кузин, – потому что на очную часть собрания более 50 человек редко когда приходит, а, во-вторых, пока исключена возможность предоставления администрациями районов залов для проведения собраний в домах культуры и других подобных помещениях».

За нарушение требований нормативных правовых актов правительства Санкт-Петербурга, направленных на введение и обеспечение режима повышенной готовности на территории Санкт-Петербурга, предусмотрена административная ответственность в соответствии со ст. 8-6-1 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 № 273-70 «*Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге*».

Жилищная инспекция напоминает, что для проведения собраний в форме заочного голосования с использованием ГИС необходимо подать заявку в ГЖИ на подтверждение функции «Администратора собрания».

«Обратная связь» по перепланировкам «барахлит»

Третье место по частотности обращений граждан занимают жалобы, связанные с санитарным содержанием и работами, связанными с перепланировкой помещений (порядка 8-10%), далее следуют обращения по вопросам неисправности инженерного оборудования.

В частности, по вопросам перепланировки, реконструкции, переоборудования и использования не по назначению жилых и нежилых помещений за 2020 год поступило 3 349 обращений, что составляет 8,2% от общего количества обращений, поступивших в ГЖИ. В случае отсутствия согласованной перепланировки помещения в отношении лица, выполнившего перепланировку, предусмотрена административная ответственность по ч. 2 ст. 7.21 КоАП РФ. В минувшем году инспекцией в отношении лиц, выполнивших перепланировку без согласования, возбуждено 93 административных дела. (Удивительное рядом: более 3 тыс. жалоб на перепланировку вылились в менее 100 административных дел. – *Ред.*)

Газовые противоречия

Ситуация с техническим обслуживанием внутридомового и внутриквартирного газового оборудования (далее – ТО ВДГО и ТО ВКГО) – отдельная большая тема, «Консьержъ» решил поинтересоваться в ГЖИ, ведет ли инспекция работу по привлечению к ответственности собственников, не заключивших договоры на ВКГО. Инспекция ответила, что информация о фактах уклонения собственников помещений в многоквартирных домах от заключения договоров на ТО ВКГО для принятия мер административного воздействия, предусмотренных ст. 9.23 КоАП РФ, в инспекцию в 2020 году не представлялась. Также «Консьержу» передали краткую информационную справку. Вот основные тезисы.

• На заседании городской межведомственной комиссии 30.06.2015 принято решение обеспечить возможность сохранения и пролонгации действующих единых (комплексных) договоров на ТО ВДГО до момента заключения индивидуальных договоров с гражданами на ТО ВКГО в отношении всех квартир всех МКД Санкт-Петербурга.

• Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга произведен

СПРАВКА

Перепланировка помещения проводится с соблюдением требований законодательства по согласованию с органом местного самоуправления на основании принятого им решения (ч. 1 ст. 26 ЖК РФ). Полномочия по согласованию проектов перепланировки в соответствии с Положением о районной межведомственной комиссии, утвержденным Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.02.2005 № 112 «О создании межведомственных комиссий», осуществляют районные межведомственные комиссии, созданные при администрациях районов Санкт-Петербурга.

Лица, выполнившие самовольную перепланировку помещения, обязаны привести такое помещение в прежнее состояние в разумный срок и в порядке, который установлен органом, осуществляющим согласование. Согласно ст. 29 ЖК РФ, если помещение не будет приведено в прежнее состояние, суд по иску администрации района в Санкт-Петербурге может принять решение о понуждении лица, выполнившего самовольную перепланировку помещения, к приведению помещения в первоначальное состояние.

расчет предельных тарифов на работы и услуги по ТО ВКГО на территории Санкт-Петербурга: бытовая газовая плита – от 455 до 603 руб./шт., проточный водонагреватель – 556 руб./шт.

• По информации ООО «ПетербургГаз», в комплексные договоры на ТО ВДГО включены работы по ТО ВКГО, при этом в настоящее время в стоимость платы по комплексному договору на ТО ВДГО не включена стоимость ТО ВКГО.

• Работа по заключению ООО «ПетербургГаз» индивидуальных договоров с гражданами на ТО ВКГО на основании тарифов, рассчитанных Комитетом по тарифам Санкт-Петербурга, ведется низкими темпами в связи с наличием судебной практики, подтверждающей состоятельность комплексных договоров на ТО ВДГО.

Следует отметить, что вопрос с обслуживанием газового оборудования и всей этой договорной и тарифной коллизией находится на контроле у зампредседателя Жилищного комитета **Валерия Сапожникова**, в октябре по его инициативе прошло межведомственное совещание, однако серьезных подвижек в решении проблемы так и нет.

Минстрой пошел на попятную

В ушедшем году в Минстрое и экспертном сообществе много говорилось об утверждении новых правил управления МКД. Документ под названием «Правила деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах» должен был заменить собой постановления Правительства РФ от 13.08.2006 № 491, от 15.05.2013 № 416, от 03.04.2013 № 290 и Правила Госстроя № 170.

Однако ближе к концу года тема затихла, а в ГЖИ на вопрос «Консьержа» о новых правилах ответили следующее: «По информации от Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, принято решение не вносить изменения в Правила деятельности по управлению многоквартирными домами и содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах».

Где соломки подстелить

В завершении года мы попросили Жилищную инспекцию перечислить основные нарушения, связанные со спецсчетами на капремонт. Итак.

1. Нецелевое использование денежных средств фонда капитального ремонта, формируемого на специальном счете.

Согласно ч. 1 ст. 174 ЖК РФ средства фонда капитального ремонта могут использоваться для оплаты услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, разработки проектной документации (в случае, если подготовка проектной документации необходима в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, оплаты услуг по строительному контролю, погашения кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты указанных услуг, работ, а также для уплаты процентов за пользование такими кредитами, займами, оплаты расходов на получение гарантий и поручительств по таким кредитам, займам. При этом за счет средств фонда капитального ремонта в пределах суммы, сформированной исходя из минимального размера взноса на капитальный ремонт, установленного нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, могут осуществляться финансирование только работ, предусмотренных ч. 1 ст. 166 ЖК РФ, и работ, предусмотренных законом субъекта Российской Федерации, погашение кредитов, займов, полученных и использованных в целях оплаты данных работ, и уплата процентов за пользование этими кредитами, займами.

Например: администрациями районов Санкт-Петербурга в соответствии с п. 4 Постановления правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2013 № 1019 «О порядке осуществления контроля за целевым расходованием владельцем специального счета денежных средств, сформированных за счет взносов на капитальный ремонт, и обеспечением сохранности этих средств» по результатам осуществления внеплановых проверок владельцев специальных счетов на предмет сохранности средств фонда капитального ремонта выявляются факты использования денежных средств на проведение работ по текущему ремонту МКД, в частности частичный ремонт фасадов, крыш или инженерных сетей.

2. Несвоевременное представление владельцем специального счета сведений о размере средств, начисленных в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере средств, поступивших в качестве взносов на капитальный ремонт, сведений о размере израсходованных средств на капитальный ремонт со специального счета, сведений о размере остатка средств на специальном счете, сведений о заключении договора займа и (или) кредитного договора на проведение капитального ремонта с приложением заверенных копий таких договоров.

Непредставление либо несвоевременное представление в установленный срок сведений, либо представление таких сведений в неполном объеме или в искаженном виде образует состав административного правонарушения, ответственность за которое предусмотрена ст. 19.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях (далее – КоАП РФ).

3. Несвоевременное проведение (непроведение) капитального ремонта общего имущества МКД в соответствии со сроками, предусмотренными региональной программой капитального ремонта.

В соответствии с ч. 7 ст. 189 ЖК РФ в случае, если капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме, собственники помещений в котором формируют фонд капитального ремонта на специальном счете, не проведен в срок, предусмотренный региональной программой капитального ремонта, и при этом в соответствии с порядком установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме требуется оказание какого-либо вида услуг и (или) выполнение какого-либо вида работ, предусмотренных для этого многоквартирного дома региональной программой капитального ремонта, орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня получения соответствующего уведомления принимает решение о формировании фонда капитального ремонта на счете регионального оператора и направляет такое решение владельцу специального счета. При этом, согласно ч. 4 ст. 168 ЖК РФ, внесение в региональную программу капитального ремонта изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме в указанном случае будет принято без соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Например: зачастую собственники МКД несвоевременно проводят собрания о переносе сроков проведения капитального ремонта, установленного региональной программой капитального ремонта, или вообще забывают его провести.

Вера Ворошилова

Жилкомсервис: Дорого. Некачественно

Если бы рекламные слоганы отражали действительность, то именно такой лучше всего характеризует ООО «ЖКС № 2 Московского района», долгие годы управляющее домом 44 по Кузнецовской улице.

Содержание архитектурных элементов фасада оставляет желать лучшего

Паутины проводов всюду: и на крыше, и в подвалах, и в подъездах

Букет проблем, ассоциирующихся сегодня практически с любым петербургским жилкомсервисом, цветет здесь в полном составе:

– оплачиваются неоказанные услуги (600 тыс. в год жилкомсервис платит за обследование вентканалов, которые никто не проверяет),

– газ нужно отключать в большинстве квартир, т. к. каналы забиты наглухо (чтобы конфорка загорелась, нужно создать тягу, открыв окно),

– делаются ненужные ремонты (вместо нескольких квадратных метров закраски граффити делается «косметика» всего подъезда),

– завышаются сметы (порой в 3–4 раза от среднерыночных цен, закладывается прибыль 40%, еще столько же описывается «скрытыми работами», которые никто не делает),

– квартиры оплачивают потребление коммунальных услуг коммерческих помещений (договоры аренды отсутствуют, приборы учета – тоже),

– нежилые помещения образованы из захваченного общедолевого имущества (при этом ремонт ряда нежилых помещений жилкомсервис пытается пропихнуть за счет средств текущего ремонта),

Здание 1956 года постройки. «Сталинское», одно из немногих высоких (центральная часть 12 этажей) крупноблочных зданий в городе. Выходит главным фасадом на Парк Победы.

– состояние труб и подвалов – тихий ужас (воду сливают прямо в подвал, там вечная сырость, распространяющаяся на нижние этажи),

– хостелы в квартирах, гостиницы в подвале, кальянные,

– брошенное на произвол судьбы бомбоубежище,

– вся кровля опутана проводами провайдеров и заставлена неизвестным оборудованием, подключенным к общим сетям,

– фасады дома продырявлены как после обстрела, обвешаны антеннами и кондиционерами,

– дисбаланс отопления (на нижних четырех этажах недостаточно тепла, на верхних, напротив, приходится открывать окна – очень душно),

– несанкционированное подключение к отоплению,

– электрика дома в аварийном состоянии,

– мусор на контейнерную площадку, принадлежащую дому, носят несколько соседних домов, раздельного сбора не дождаться десятилетиями, хотя все условия для него есть,

– двор превратился в общественную парковку.

Этот неприятный перечень можно было бы продолжать и дальше, но суть ясна: управляющая организация не заинтересована в поддержании дома в исправном состоянии, а всеми возможными путями извлекает из него доход. Любопытно, что к одному из последних собраний жилкомсервис подготовил отчет, из которого следует, что, напротив, потратил на дом денег больше, чем собрал с жителей. Нет предела аппетитам!

Если хоть одну из вышеперечисленных проблем озвучить какому-нибудь ЖКХ-эксперту или чиновнику, те сразу спросят: «А в управляющую компанию обращались?». Так вот, совет дома обращался в УК не раз и не два. И не только в УК. Папки с перепиской занимают целый стол! Директор управляющей компании с советом дома не готов встречаться даже после указаний администрации, жилищная инспекция шлет отписки, а единственная реакция на письма была замечена после вмешательства депутата Законодательного собрания **Алексея Макарова**. После его обращения по адресу приехала проверка ГЖИ, и даже был затеян ремонт кровли. Правда, может лучше им было ее не трогать? В штате управляющей организации нет никаких специалистов, все на подряде и аутсорсинге, по сути, у этого юрлица осталась единственная функция – диспетчерская. Только ни одна аварийка не обходится так дорого…

Надо изменить подход

Жилищный кодекс предлагает многоквартирным домам три формы управления: управляющей компанией, товариществом или кооперативом и непосредственное управление (для домов до 30 квартир). Выбор обычно зависит от активности собственников и характеристик дома, хотя при заинтересованности в результате даже в небольшом доме товарищество собственников жилья (ТСЖ) может показывать хорошие результаты. Ключевая разница между управляющей компанией и ТСЖ заключается в цели их деятельности.

Антенна, установленная на вентиляционном канале на крыше

Управляющая организация (жилкомсервис) – это коммерческая фирма, которая должна приносить владельцам прибыль с управления домами.

Товарищество – это совместное управление собственниками многоквартирного дома для обеспечения его эксплуатации.

Кстати, в последние годы на рынке недвижимости способ управления начинает играть все большую роль в формировании цены. Бывают разные случаи, но по общему правилу квартиры в домах ТСЖ и ЖСК стоят выше, чем квартиры в домах под управлением жилкомсервисов. И дело не в буквах, а как раз в целеполагании. Правление товарищества и кооператива живет в доме, является собственниками, заинтересовано в улучшении качества жизни в доме и повышении стоимости своей недвижимости, а руководство жилкомсервиса хоть и стремится к повышению качества жизни, да только своей, и на доме это отражается скорее отрицательно.

Чтобы деятельность управляющих компаний направлять в нужное русло, в 2011 году были придуманы советы домов. Это такой представительный орган, выполняющий вспомогательную функцию для главного органа управления – общего собрания (именно собрание собственников имеет полноту власти в доме). Статья 161.1 ЖК РФ весьма подробно описывает права совета дома. Но это в теории, в реальности, мы знаем, все иначе. Всегда «рулит» тот, у кого контроль за денежным потоком. И совет дома 44 по Кузнецовской улице, опираясь на нормативную базу, пытался участвовать в осмотрах, контролировать выполнение жилкомсервисом работ, заключение договоров, готовить и редактировать повестку собраний… Но все тщетно.

Если в повестке оказывались «неудобные» для ЖКС № 2 вопросы, собрание оказывалось несостоявшимся. Если на голосование ЖКС выносил план работ по текущему ремонту, то ему тоже проще было признать собрание несостоявшимся и автоматически принять предложенный план к исполнению, не обсуждая его с советом дома и собранием. Собрание собственников вообще неинтересно для Жилкомсервиса № 2 хотя бы потому, что именно собрание может расторгнуть договор управления. Вот и получается, что перспектив сотрудничества с ЖКС № 2 у собственников дома 44 по Кузнецовской улице нет никаких. А дом надо спасать!

На фасадах зафиксировано более 300 отверстий, размещено более 50 единиц непроектного оборудования (антенн, кондиционеров и т. д.). Все это нарушает прочность шлакоблоков

Екатерина Макеева

Со спиртным определились

В статью 5 Закона Санкт-Петербурга «Об обороте алкогольной и спиртосодержащей продукции в Санкт-Петербурге» внесены изменения, сообщает Смольный. Законом смягчаются ранее установленные дополнительные ограничения розничной продажи алкогольной продукции при оказании услуг общественного питания. В ресторанах, барах, кафе, буфетах, расположенных в многоквартирных домах и (или) на прилегающих к ним территориях, в которых имеется зал обслуживания посетителей общей площадью не менее 20 квадратных метров, розничная продажа алкогольной продукции продлевается на период до 1 января 2022 года.

Одна из тем прошлого года, наиболее волнующая петербургских законодателей, – бары в многоквартирных домах. Народные избранники справедливо полагали, что подобным порой шумным и грязным заведениям с постоянным потоком разнообразного контингента не место там, где живут. Был подписан закон, ограничивающий размещение организаций общепита, разливающих алкоголь.

Однако самоорганизация бизнеса помогла рестораторам отвоевать квадратные метры. Это может показаться забавным, но определяющим моментом теперь станет год постройки здания. Второй немаловажный нюанс – площадь помещения. При этом уточняется, что закон принят, чтобы минимизировать нарушения временных ограничений розничной продажи алкогольной продукции, а также обеспечить в многоквартирных домах и на прилегающих к ним территориях безопасность и тишину в ночное время.

Итак, с 1 января 2022 года продажа спиртного будет разрешена в объектах общепита, если зал обслуживания посетителей имеет не менее 50 квадратных метров и располагается в «хрущевках» 1957–1970 годов постройки или в панельных домах, построенных в 1970–1980 годах, поскольку характеристики конструкций этих домов изначально не предполагали использования помещений под какое-либо коммерческое назначение. Расположенные в иных многоквартирных домах объекты общепита с 1 января 2022 года смогут продавать спиртное, если их общая площадь составляет не менее 20 квадратных метров.

Кроме того, в законе даны определения понятий «площадь зала обслуживания посетителей в объектах общественного питания» и «инвентаризационные и правоустанавливающие документы».

Спросите у юриста

ВОПРОС

Многоквартирный дом подключили к холодному водоснабжению. Собственники помещений заключили договоры на поставку холодного водоснабжения. Однако поставщиком холодная вода не поставляется. Он ссылается на то, что не все собственники помещений заключили договоры на поставку холодной воды и отсутствует решение общего собрания собственников дома.

Дом пятиэтажный, четырехподъездный. Провести общее собрание в период пандемии коронавируса не представляется возможным. Кроме того, собственники не выбрали управляющую компанию. Орган местного самоуправления дал время на выбор управляющей компании, в противном случае будет проведен конкурс.

Правомерен ли отказ поставщика от оказания услуги по поставке холодной воды со ссылкой на то, что не все собственники помещений заключили договоры о поставке холодной воды и отсутствует решение общего собрания собственников дома о принятии такой услуги?

Фото: penzasmi.ru

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

Рассмотрев вопрос, мы пришли к следующему выводу: отказ поставщика холодной воды от оказания услуги по холодному водоснабжению многоквартирного дома в отсутствие подписанных договоров со всеми собственниками помещений в МКД неправомерен.

Обоснование вывода

В соответствии с ч. 9 ст. 157.2 ЖК РФ в случае, если собственниками помещений в многоквартирном доме не выбран способ управления таким домом или выбранный способ управления не реализован, в случае отсутствия договора ресурсоснабжения, договора на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключенных между ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, коммунальные услуги предоставляются ресурсоснабжающей организацией, региональным оператором по обращению с твердыми коммунальными отходами в соответствии с договором, содержащим положения о предоставлении коммунальных услуг, договором на оказание услуг по обращению с твердыми коммунальными отходами, заключаемыми в порядке, предусмотренном ч. 6, п. 3 ч. 7 ст. 157.2 ЖК РФ, и с учетом особенностей, предусмотренных правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах.

Согласно пп. «б» п. 17 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов (утверждены постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354) (далее по тексту – Правила № 354) ресурсоснабжающая организация, для которой в соответствии с законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении заключение договора с потребителем является обязательным, приступает к предоставлению коммунальной услуги соответствующего вида собственникам и пользователям помещений в многоквартирном доме, в котором не выбран способ управления либо способ управления выбран, но не наступили события, указанные в п.п. 14 и 15 Правил № 354, либо управление которым осуществляет управляющая организация на основании ч. 17 ст. 161 ЖК РФ, – со дня возникновения права собственности на помещение, со дня предоставления жилого помещения жилищным кооперативом, со дня заключения договора найма, со дня заключения договора аренды, если иной срок не установлен законодательством Российской Федерации о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении, или со дня прекращения ранее выбранного способа управления многоквартирным домом до дня начала предоставления комму-

Договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (**конклюдентные действия**).

нальных услуг управляющей организацией либо товариществом или кооперативом, указанных в пп. 14 или 15 Правил № 354, а в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией на основании ч. 17 ст. 161 ЖК РФ – со дня внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением соответствующего договора управления таким домом.

В силу пп. «в» п. 17 Правил № 354 ресурсоснабжающая организация также приступает к предоставлению коммунальной услуги собственникам и пользователям жилых домов по общему правилу со дня первого фактического подключения жилого дома в установленном порядке к централизованной сети инженерно-технического обеспечения.

Кроме того, в соответствии с абзацем 2 п. 6 Правил № 354 договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, может быть заключен с исполнителем в письменной форме или путем совершения потребителем действий, свидетельствующих о его намерении потреблять коммунальные услуги или о фактическом потреблении таких услуг (далее – конклюдентные действия). При этом договор, содержащий положения о предоставлении коммунальных услуг, заключенный путем совершения потребителем конклюдентных действий, считается заключенным потребителем с соответствующим исполнителем с даты начала предоставления коммунальных услуг таким исполнителем, указанной в пп. 14, 15, 16 и 17 Правил № 354 (п. 30 Правил № 354).

Таким образом, по нашему мнению, отказ поставщика холодной воды от оказания услуги по холодному водоснабжению многоквартирного дома в отсутствии подписанных договоров со всеми собственниками помещений в МКД является неправомерным.

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

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

ГЖИ Петербурга об ошибках в начислениях

ВОПРОС

Есть ли у вас статистика по сумме перерасчетов за некачественное предоставление услуги по отоплению (перетоп, недотоп) за прошлый отопительный сезон?

Ответ ГЖИ Санкт-Петербурга на редакционный запрос

В соответствии с пунктом 1 постановления Пленума Верховного суда Российской Федерации от 2 июля 2009 г. № 14 ч. 1 ст. 11 ЖК РФ устанавливает приоритет судебной защиты нарушенных жилищных прав, то есть прав, вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством.

Защита жилищных прав в административном порядке путем обращения с заявлением или жалобой в государственный орган, орган местного самоуправления или к должностному лицу, являющемуся вышестоящим по отношению к лицу, нарушившему право, осуществляется только в случаях, предусмотренных ЖК РФ или другим федеральным законом (ч. 2 ст. 11 ЖК РФ).

В рамках осуществления регионального жилищного надзора инспекция выявляет нарушения обязательных требований жилищного законодательства, в том числе в части соблюдения управляющими организациями требований к расчету платы за жилищно-коммунальные услуги, и в случае выявления нарушений выносит предписания об их устранении.

В то же время взыскание с управляющей организации денежных средств (убытков, штрафов, морального вреда) в пользу потребителей жилищно-коммунальных услуг, в том числе штрафа, предусмотренного пп. 11, 12, 13 ст. 156 ЖК РФ, пп. 6, 7 ст. 157 ЖК РФ, осуществляется в судебном порядке в соответствии с нормами гражданского судопроизводства. При этом в качестве доказательства наличия у потребителя права на соответствующие выплаты сторонами по делу могут быть использованы результаты проверки инспекции, которыми установлен факт нарушения жилищного законодательства при начислении платы.

ВОПРОС

Используется ли в Петербурге такая мера, как штраф за ошибочное начисление в размере 50% суммы неправильно начисленного потребителю (ст. 156 и 157 Жилищного кодекса РФ)? Каков порядок?

Ответ ГЖИ Санкт-Петербурга на редакционный запрос

Согласно ЖК РФ в Санкт-Петербурге действует такая мера, как штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, и штраф в размере 50% величины превышения начисленной платы за коммунальные услуги над размером платы, которую надлежало начислить.

Указанная мера введена Федеральным законом от 31.12.2017 № 485-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» и действует на территории Российской Федерации с 11.01.2018.

В пп. 11, 12, 13 ст. 156 ЖК РФ указано, что управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив при нарушении порядка расчета платы за содержание жилого помещения, повлекшем необоснованное увеличение размера такой платы, обязаны уплатить собственнику помещения в многоквартирном доме или нанимателю помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда штраф в размере пятидесяти процентов величины превышения начисленной платы за содержание жилого помещения над размером платы, которую надлежало начислить, за исключением случаев, если такое нарушение произошло по вине собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда или было устранено до обращения и (или) до оплаты указанными лицами.

При поступлении обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда с заявлением в письменной форме о выплате штрафа управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив не позднее тридцати дней со дня поступления обращения обязаны провести проверку правильности начисления предъявленного к оплате размера платы за содержание жилого помещения и принять одно из следующих решений:

1) о выявлении нарушения и выплате штрафа;

2) об отсутствии нарушения и отказе в выплате штрафа.

В случае установления нарушения порядка расчета платы за содержание жилого помещения управляющая организация, товарищество собственников жилья, жилищный или жилищно-строительный кооператив, иной специализированный потребительский кооператив обеспечивают выплату штрафа не позднее двух месяцев со дня получения обращения собственника помещения в многоквартирном доме или нанимателя жилого помещения по договору социального найма или договору найма жилого помещения государственного либо муниципального жилищного фонда путем снижения размера платы за содержание жилого помещения, а при наличии подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности – путем снижения размера задолженности по внесению платы за жилое помещение до уплаты штрафа в полном объеме.

В соответствии с пп. 6, 7 ст. 157 ЖК РФ лицами, предоставляющими коммунальные услуги, порядок проведения правильности начисления аналогичен.

Цифровизация: работы непочатый край

Отправивший всех по домам карантин усложнил процедуру принятия решений общими собраниями собственников. Власть кивает в сторону ГИС ЖКХ, а там масса своих нерешенных проблем, одна из которых – «кривые» данные о площадях и собственниках.

Цифры «плывут»

Росреестр, Минстрой и Почта России создали рабочую группу по вопросам развития, модернизации и эксплуатации системы ГИС ЖКХ в части интеграции ее с ФГИС ЕГРН, пишет «Российская газета» со ссылкой на Росреестр. Сообщается, что были выявлены и устранены проблемы при загрузке сведений Единого госреестра недвижимости в ГИС ЖКХ. Доработка позволит регулярно обновлять сведения о недвижимости.

По мнению экспертов, это важный вопрос хотя бы потому, что иногда управляющие организации приписывают к общей площади дома дополнительные квадратные метры либо при наличии в разных документах разных площадей берут для начисления квартплаты большую цифру.

Однако дело не только в недобросовестности отдельных участников рынка – в самом ЕГРН масса ошибок после слияния двух баз данных Росреестра. Заместитель гендиректора Ассоциации «ЖКХ и городская среда» **Дмитрий Гордеев** считает, что Росреестру сейчас необходимо провести сверку всех данных, вычистить их, по расхождениям принять решения и уже исправленные данные передавать в ГИС ЖКХ.

– Правильную площадь довольно легко установить – она есть в данных Бюро технической инвентаризации. Если человек видит, что в его квитанции неправильно указана площадь, он может обратиться в УК и уточнить эти сведения, это работа управляющей компании, – утверждает Гордеев.

– Собственники могут самостоятельно и за свой счет организовать независимые обмеры БТИ и, в случае подтверждения несоответствия документально, обратиться с требованием к УК за компенсацией, а также с жалобой в Росреестр или судебные инстанции, – отмечает эксперт по недвижимости Высшей школы управления финансами **Людмила Анисимова**. И управляющие организации, обнаружив расхождения и несоответствия, также имеют право обратиться за их исправлением в Росреестр.

Найдут каждого

В конце года Госдума приняла и президент подписал федеральный закон от 30.12.2020 № 518-ФЗ «*О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации*». Документ устанавливает порядок выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости.

Ранее учтенными объектами недвижимости считаются в том числе те, права на которые возникли до вступления в силу Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «*О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним*» и признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации. Причиной отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) актуальных сведений о правообладателях объектов недвижимости является отсутствие в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах сведений о правообладателях в объеме, позволяющем однозначно определить владельца объекта (фамилию, имя, отчество и реквизиты документа, удостоверяющего личность).

Новым законом предусмотрено наделение органов местного самоуправления полномочиями по выявлению таких правообладателей и направлению соответствующей информации в Росреестр. Для этого они должны будут проанализировать сведения в своих архивах, а также в органах внутренних дел, органах записи актов гражданского состояния, налоговых органах, у нотариусов и т. д.

– Отсутствие актуальных и достоверных сведений о правообладателе ранее учтенного объекта негативно сказывается на исполнении государственных полномочий и защите имущественных интересов правообладателей недвижимости, – отмечает статс-секретарь – заместитель руководителя Росреестра **Алексей Бутовецкий**. – К примеру, при возмещении убытков при ограничении прав на землю, при изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд, согласовании местоположения границ земельных участков и т. д.

25 млн объектов в России не имеют актуальных сведений о правообладателях *(по самым скромным оценкам Росреестра)*

Новые обязанности

Новые правила оформления субсидий на компенсацию расходов на оплату ЖКУ вступили в силу с 1 января. Соцслужбы теперь должны получать информацию о наличии долгов у претендента на субсидии через ГИС ЖКХ, а отказать человеку в таких выплатах смогут только при наличии вступившего в законную силу судебного акта о взыскании задолженности (Федеральный закон от 28.11.2018 № 442-ФЗ).

«Благодаря» новой норме у управляющих организаций и РСО появилась обязанность оперативно реагировать на запросы соцслужб в ГИС ЖКХ (приказ Минцифры РФ, Минстроя РФ от 11.09.2020 № 466/508/пр, которым внесены изменения в приказ № 74/114/пр). В соответствии с новыми требованиями в системе размещаются сведения о наличии или отсутствии у заявителя непогашенной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем 3 последних года. При этом важно, что задолженность должна быть подтверждена вступившим в законную силу судебным актом.

Запрашиваемые сведения должны быть размещены в течение 5 рабочих дней с момента получения УО/ТСЖ запроса от органа власти.

Ваш спецсчет застрахован!

В нестабильных экономических условиях никогда не знаешь, откуда «прилетит» проблема. Хочется верить, что эта новость снизит число рисков для общедомовых денег, откладываемых на капитальный ремонт.

С 1 октября 2020 г. денежные средства, находящиеся на специальных счетах жилищных объединений формирования средств фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (ОИ в МКД), попали в систему страхования вкладов на основании Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ «*О страховании вкладов в банках Российской Федерации*».

В соответствии с п. 4 ст. 2 этого закона ***вкладчик*** – юридическое лицо, которое является владельцем специального счета. Определено, что специальный счет подлежит страхованию (статья 5, п. 2, пп. 8), а) и статья 5.1. п. 2, пп. а)). Статьей 13.10 закрепляются следующие особенности страхования денежных средств, размещенных на специальном счете.

– Возмещение по специальному счету выплачивается в размере 100 процентов суммы, находящейся на специальном счете на день наступления страхового случая, но не более 10 млн рублей.

– Если владелец специального счета имеет несколько специальных счетов в одном банке, возмещение выплачивается по каждому из них в размере 100 процентов суммы, находящейся на каждом из специальных счетов, но не более 10 млн рублей по каждому специальному счету.

– Выплата возмещения по специальному счету производится Агентством по страхованию вкладов путем перечисления денежных средств на указанный владельцем специального счета открытый в банке в соответствии с требованиями Жилищного кодекса РФ специальный счет вкладчика или на счет регионального оператора.

Учтите, что спецсчет должен быть открыт не просто в банках, участниках системы страхования вкладов, но и на основании части 2 ст. 176 Жилищного кодекса РФ в российских кредитных организациях, соответствующих требованиям и установленным правительством РФ.

ВНИМАНИЕ! СЕМИНАР

29 января газета «Консьержъ» проведет семинар для объединений собственников жилья и управляющих организаций

«Как воспользоваться средствами спецсчета для капитального ремонта МКД»

Приглашены специалисты Комитета по ЖКХ Ленинградской области и Фонда – регионального оператора Ленинградской области.

Адрес: Невский пр., д. 29, строго через проспект от базилики Екатерины Александрийской (верхняя кнопка домофона около телефонной будки, 5-й этаж).

Возможно личное участие с соблюдением требований Роспотребнадзора, **также будет вестись видеосъемка для YouTube-канала** газеты.

Запись по электронной почте: konserg-media@yandex.ru или по телефону (812) 907-18-60.

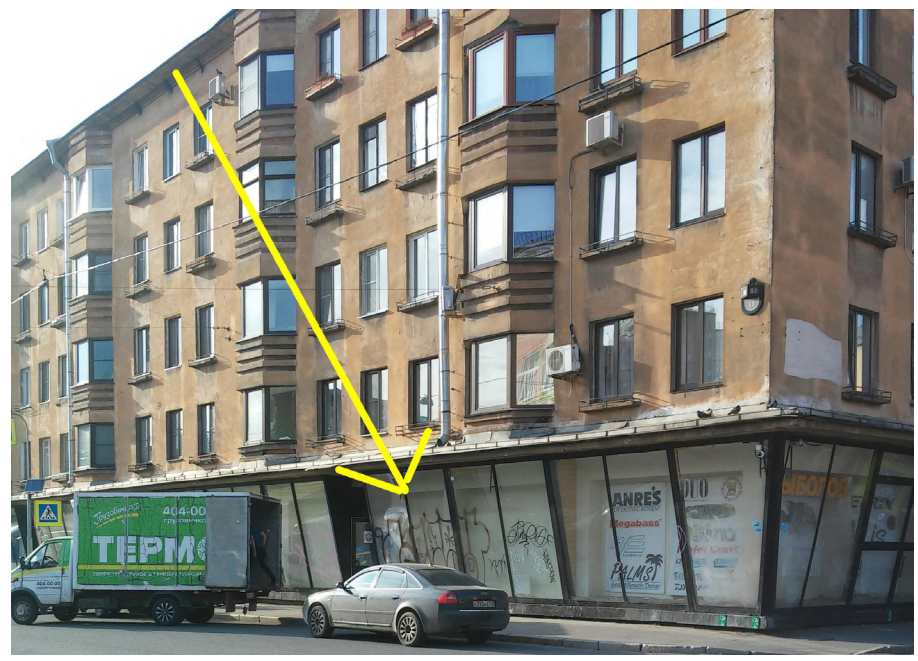
Также в конце января – начале февраля планируется встреча для ТСЖ и ЖСК Санкт-Петербурга в формате круглого стола с начальником отдела капитального ремонта Жилищного комитета Владимиром Петровичем Шаталовым и председателями ОСЖ, уже сделавших капитальный ремонт за счет собственных специальных счетов. Предварительная запись по электронной почте: konserg-media@yandex.ru и по телефону (812) 907-18-60.

Топорная травля

Гульнара Борисова, президент Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений, в эфире #КлубЖКХ на YouTube-канале газеты «Консьержъ» рассуждает о, мягко говоря, странной позиции городской власти по отношению к проблеме граффити.

– Все мы знаем, что город разрисован, вандалы дошли уже до стен Эрмитажа. Что предпринимается?

– По той ситуации, насколько я знаю, возбуждено уголовное дело. Но в отношении обычных домов разыгрывается другой сценарий. Сразу оговорюсь, употребляя слово граффити, я не имею в виду работы художников, портреты, кинокадры – это отдельная тема, я говорю обо всей остальной «наскальной живописи», о каракулях – ими у нас никто не занимается. Все эти «граффити» наносят урон имуществу, и те, кто порчит, должны привлекаться к ответственности. Лет пять назад мы инициировали совещание в администрации Центрального района (еще при прежнем руководстве) и предлагали ряд мер, чтобы остановить порчу фасадов.



Но годы идут, никто ничего не делает, и жизнь продолжается: рисуют больше, чаще, наглее. Что же делают районные власти? Весной, в разгар пандемии и, соответственно, карантинных ограничений, администрация Центрального района затеяла большой «крестовый поход» на ТСЖ, да и на жилкомсервисы тоже. Чиновники прошлись по району, пофотографировали, составили акты осмотра, причем в большинстве случаев без участия председателей ТСЖ (неизвестно, кто был в реальности от администрации, был ли вообще), и передали эти протоколы в жилищную инспекцию, поскольку именно она имеет полномочия выписывать штрафы.

Поскольку в тот период были карантинные мероприятия, я не ходила по улицам, то потом с большим удивлением обнаружила, что 29 апреля 2020 года жилищная инспекция вынесла нам постановление со штрафом 50 тысяч. Да, граффити были, но на витринах магазина, который не является общим имуществом собственников помещений дома. В тексте постановления написано, что *ТСЖ не осуществляет мероприятия и обязанности по очистке и промывке фасадов зданий и сооружений, а также по смывке, окраске в цвет, соответствующий колерному бланку фасада, несанкционированных надписей и рисунков по мере их*

В последнее время участились случаи т. н. «борьбы» администрации Центрального района Санкт-Петербурга с последствиями вандализма в отношении наших домов – граффити и развешиваемыми на фасаде объявлениями о предоставляемых услугах. При этом «борьба» сводится к одному – к обязанию ТСЖ и УК ликвидировать граффити и объявления. Результат этой «борьбы» – заплатки на фасадах наших домов, которые все чаще появляются после вынужденного закрашивания граффити.

Всем участникам процесса очевидно, что борьба ведется не с причинами, а со следствием. Вандалы не привлекаются к ответственности и не наказываются, а наказываются рублем собственники помещений конкретного дома через свои ТСЖ и УК, которые за счет собственников вынуждены ликвидировать последствия действий вандалов.

Полиция и органы государственной власти на местах считают, что искать вандалов и привлекать их к административной ответственности трудоемко и неэффективно, поскольку поймать их сложно, а размер штрафов ничтожно мал. Работники полиции отказываются искать вандалов даже тогда, когда имеется запись видеонаблюдения с четким изображением лиц разрисовывающих фасады граждан и телефонами тех, в пользу кого расклеиваются на фасадах домов многочисленные объявления. Безнаказанность действий вандалов ведет к увеличению случаев порчи фасадов домов, а власть расписывается в своем бессилии перед уродующими внешний вид города лицами.

Значительно проще заставить собственников помещений дома (фактически потерпевших, поскольку их имущество испорчено третьими лицами) через ТСЖ и УК своими усилиями и за свой счет ликвидировать художества на фасаде. Некоторые ТСЖ вынуждены за свой счет обрабатывать антивандальным покрытием отремонтированные фасады, что стоит недешево. Считаем незаконной проводимую администрацией района борьбу не с распоясавшимися в городе хулиганами, совершающими противоправные действия, а с собственниками помещений домов, которые вынуждены эти действия терпеть и минимизировать их последствия. Пора начать реальную борьбу с вандалами, а не фиктивную, для чего считаем необходимым выполнить следующие действия:

1. Внести в законодательные акты Санкт-Петербурга увеличение штрафов за вышеуказанные действия с указанием в них в качестве виновных не только лиц, непосредственно участвовавших в действиях, но и лиц, в пользу которых эти действия совершаются (телефоны, как правило, в расклеиваемых объявлениях имеются, что позволяет вычислить интересантов).

2. Провести в городе эффективный поиск лиц, уродующих облик нашего города, с привлечением к поиску в том числе ТСЖ и УК, заинтересованных в поимке хулиганов.

3. Наказать вандалов строго, дабы продемонстрировать неотвратимость наказания, и широко осветить этот процесс в прессе, чтобы потенциальным хулиганам было неповадно портить фасады зданий Санкт-Петербурга.

4. Работу по поимке и наказанию вандалов проводить систематически, для чего создать в городе соответствующий координационный центр (вплоть до разрешения этой проблемы), в который включить не только работников полиции и органов государственной власти, но и представителей гражданского общества.

5. Разработать и утвердить городскую программу антивандального покрытия фасадов жилых домов с соответствующим финансированием (с возможным софинансированием ТСЖ и УК).

Выдержка из по-прежнему актуального письма пятилетней давности (направлялось еще на имя губернатора Георгия Полтавченко)

появления на фасадах зданий и сооружений или размещенных на них элементах благоустройства.

Во-первых, хочу напомнить, что осмотр был 6 марта, то есть красить, а тем более мыть фасад в тот период было вредно и для фасада, и для людей, которые пойдут по замерзшей на тротуаре воде после мойки фасада.

Второе: витрины магазина никакого отношения к ТСЖ не имеют, у них есть свой «отдельный» собственник.

Третий момент касается колерного бланка. У большинства домов, которые еще не прошли капремонт фасада, нет колерного бланка. Его, конечно, можно запросить по формату «Госуслуги» на сайте Комитета по градостроительству и архитектуре (КГА). Фасад моего дома не ремонтировался лет сорок, надеюсь, что в новом году Фонд капремонта возьмет наш дом в работу. Некоторое время назад я заказала архитектурное задание на ремонт фасада, в нем в разделе «Колерный бланк» написано, что бланк будет выдаваться в процессе капитального ремонта после выкраски нескольких вариантов цвета. После того как все подготовительные работы сделаны, подбирается несколько близких по оттенкам предполагаемых образцов, выкрашиваются участки непосредственно на фасаде, приходит специалист из КГА, выбирает оттенок, и потом этот цвет заносится в колерный бланк паспорта фасада дома. Вот тогда все безобразия нужно будет закрашивать по образцу из колерного бланка, а пока у меня

его нет, хотя администрация умудрилась обнаружить несоответствие тому, чего нет.

У большинства домов, которые еще не прошли капремонт фасада, нет колерного бланка.

– Как развивалась ситуация? Вы заплатили 50 тысяч?

– Нет, штрафы я никогда не плачу, всегда их обжалую и всегда успешно. Мы сходили в суд, первая инстанция отменила постановление сразу же, жилищная инспекция обиделась и подала апелляционную жалобу, но 13-й апелляционный суд оставил решение первой инстанции в силе, то есть постановление о штрафе было отменено как незаконное. Тут в игру, если можно так выразиться, вступили мои жители. Они возмутились, что с нашего дома пытались снять такие большие деньги. Это, на секундочку, две трети ремонта парадной или месячный фонд заработной платы дворника, бухгалтера, электрика…

– Сметой ТСЖ траты на штрафы не предусмотрены.

– Да, но и никаким здравым смыслом тоже! Вообще сложно представить, чем руководствовались чиновники администрации, когда в такой сложный период, это как раз была самоизоляция, когда люди почти перестали платить, выписывали такие штрафы. Если просто пополнить бюджет (50 тысяч с дома – можно приличную сумму набрать), то это подло, я считаю. Многие председатели боятся судов, пришел штраф – они платят, не оспаривают, чувствуя свою беспомощность перед государственной машиной.

– Вообще говоря, весной появилось Постановление правительства № 438, которое запретило проверки юридических лиц до конца года.

– Да, оставили возможными только проверки в случае угрозы жизни и здоровью граждан. Кстати, действие постановления пообещали продлить и на 2021 год.

– То есть граффити несут угрозу жизни и здоровью? Есть пострадавшие?

– И смешно, и грустно. Апелляционный суд в определении отдельно прописал этот момент, что наскальная живопись вреда никому не принесла.

Апелляционный суд в определении отдельно прописал тот момент, что «наскальная живопись» вреда никому не принесла.

Так вот, мои жители, когда узнали об этом безобразии, решили написать на наш любимый портал «Наш Санкт-Петербург» заявочку на соседнее здание, при содержании которого явно не соблюдаются Правила благоустрой-

ства. Заявка была отправлена в июне, ответ мы получили только в декабре, то есть нам за 5 дней от осмотра выписали штраф, а тут полгода медлить – это нормально. Но самое интересное, это то, что говорится в ответе: «*Координатором проведено обследование фасада дома по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Константина Заслонова, дом 8, литера А, ситуация не аварийная, не несет угрозы для граждан, не требует принятия безотлагательных мер. В настоящее время выполнить работы по окраске фасада дома не представляется возможным, для устранения проблемы необходимо провести значительный объем работ, который можно выполнить лишь в рамках адресной программы. Работы по устранению замечания включены в адресную программу текущего ремонта на 2021 год (п. 4) и будут выполнены в срок до 15.10.2021 г. При осуществлении содержания фасадов обеспечивается поддержание технического и санитарного состояния фасадов. Устранение проблемы возможно в рамках агротехнического периода с 15.04 по 15.10 при температуре +8 – +10 °С, сроки которого установлены Постановлением правительства Санкт-Петербурга № 875 от 06.10.2016 (п. 1.4.2.), с положительными температурами наружного воздуха, позволяющими выполнить (лакокрасочные работы, штукатурные работы, с использованием химических средств)*».

– Что за адресная программа такая?

– Я тоже первый раз вижу такую формулировку в таком контексте. То есть мы должны все бросить, в экстренном порядке найти деньги и бесконечно закрашивать эти каракули. На самом деле этим должна заниматься полиция! Зато когда речь идет о здании, за которое отвечает администрация района (соседний дом, о котором мы отправили заявку, расселен, то есть автоматически попал на баланс города), то нам находят способ ответить. Налицо двойные стандарты: когда есть ТСЖ, которое никуда не убежит и у которого есть расчетный счет, то сразу – штраф 50 тысяч, а когда здание «свое», то ситуация оказывается не такой уж критической. Притом что сравнение даже по фотографии нашего здания и соседнего очевидно говорит о том, кто как содержит имущество. Я считаю, подход должен быть одинаковым: штрафуйте тогда и себя! Мы все хотим, чтобы город был ухоженным, чистым и красивым, никто с этим не спорит, но сейчас большинство работников жилищно-коммунального хозяйства занимается просто мартышкиным трудом. Страшно представить, сколько миллионов уходит только на краску, необходимую для закрашивания, а если посчитать человеко-часы? Сколько люди, занятые всей этой процедурой, могли сделать действительно нужного и полезного!

Расселенное здание по адресу: улица Константина Заслонова, дом 8А, находящееся на балансе города

ВИДЕОВЕРСИЯ

Видеоверсию интервью с Гульнарой Борисовой смотрите на YouTube-канале газеты «Консьержъ» по ссылке: youtu.be/4QCikCJJB5E

Сейчас большинство работников жилищно-коммунального хозяйства занимается мартышкиным трудом.

Мы не открещиваемся от проблемы, мы постоянно предлагаем: давайте обсуждать с полицией, давайте прорабатывать модель взаимодействия. Поймать вандалов – не проблема, весь город увешан камерами, в программу «Безопасный город» вложены миллиарды, так пусть она и поработает, пусть будет отдача! Но нужно и следующие шаги делать. Заставить этих людей или их родителей, если это несовершеннолетние дети, отремонтировать конкретный фасад конкретного дома, показать смету, сколько стоит ремонт фасада, чтобы они почувствовали, что это такое, а потом показать в СМИ. Вот это была бы работа! Главное, что для этого не нужны колоссальные усилия и не нужно совершать подвиг.

– Да и финансово это не обременит бюджет.

– Дело в том, что существующий механизм как раз очень затратный. Все фотографии, сделанные при осмотрах, сотрудники администрации печатают в цветном виде в хорошем качестве. Иногда это по 30 листов и в нескольких экземплярах! Представляете, сколько все это стоит? Еще ведь и техника нужна, чтобы фотографировать. Видимо, у нас богатое государство и мы можем так расходовать средства налогоплательщиков. Но я и тут не против, если бы это имело какой-то эффект! Результат не то, что нулевой, он отрицательный! Дома вгоняются в минус.

Поймать вандалов – не проблема, весь город увешан камерами, в программу «Безопасный город» вложены миллиарды, так пусть она и поработает, пусть будет отдача!

Помните, я отправляла петицию губернатору с предложениями реформировать портал «Наш Санкт-Петербург»? Наверное, не хватает полномочий губернатора, чтобы решить вопрос, похоже, придется привлекать президента. Мы с губернатором живем в разных реалиях. Губернатору нужно, чтобы портал функционировал, для этого нужны заявки. Чтобы заявки появлялись, должны быть люди, которые их пишут. Я не верю, что все заявки отправляют обычные горожане. Горожане тоже пишут, но не по три тысячи заявок в год. Я убеждена, что это чисто коммерческий проект ограниченного круга лиц плюс канал «выброса пара» для обычных людей, которые пытаются решить проблемы через портал. Где-то что-то, может, и решает-

ся, но какой ценой и как надолго? Предположим, я закрасила граффити, но завтра там же нарисуют опять.

Все говорят о том, что наши городские Правила благоустройства некорректные. Согласитесь, сама идея наказывать того, кто пострадал, находится за пределами юриспруденции. Я обращалась к депутатам Законодательного собрания, но они занимаются, видимо, более важными вопросами – уличными музыкантами, авторскими барами...

ТСЖ – это мини-государство, если государству финансово плохо, то маленькому дому хуже вдвойне. Многие люди сейчас попали в трудную жизненную ситуацию, а ТСЖ – это не бизнес, это люди. Приходить в дома и их финансово обескровливать, я считаю, это очень подло. Должно быть содействие, хотя бы взаимодействие, а мы имеем травлю. Мы имеем дело с целым клубком проблем: во-первых, бездействие властей по отношению к вандалам, во-вторых, неверное понимание своего предназначения сотрудниками администраций, в-третьих, проблема существования портала в таком гротескном виде. Самое ужасное, что люди, получая ответы наподобие того, что прислали по поводу расселенного здания на балансе администрации, теряют доверие к власти.

– А к управляющим организациям с госучастием у администраций такое же отношение?

– Надо сказать, что к жилкомсервисам отношение более лояльное. Смотрим картотеку арбитражного суда: в огромном списке ТСЖ изредка промелькнет ЖКС, а ведь у ЖКС сотни домов, и мы знаем, что состояние домов, управляемых ЖКС, обыкновенно хуже. Но ЖКС фактически банкроты, тем более фактически они подконтрольны власти – не будет же власть штрафовать свои структуры, перекладывая деньги из кармана в карман, поэтому в суд чаще подают на ТСЖ, как они выживают, никого не волнует. «Соберут с людей, лишний раз парадную не отремонтируют», – такая, наверное, логика у властей.

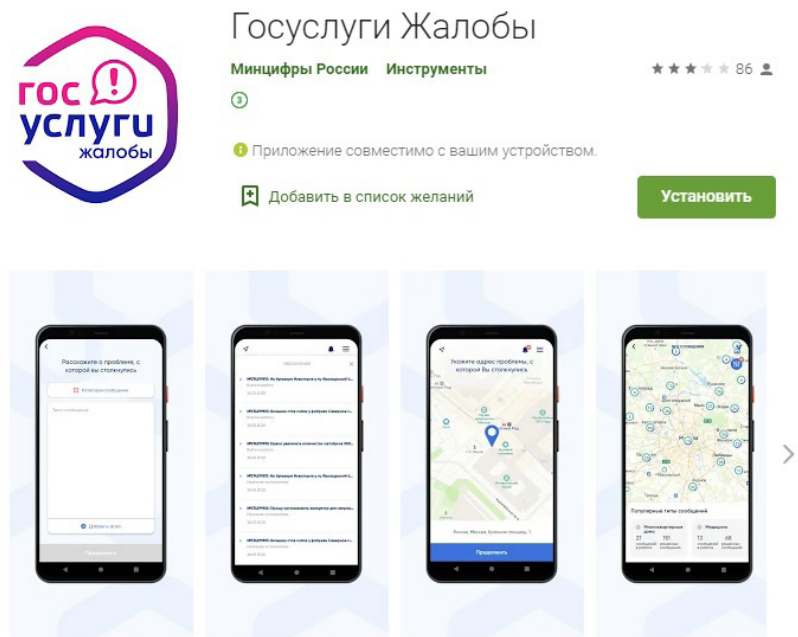
– Чтобы не так сильно отличались от домов жилкомсервисов...

– Наверное, чтобы не выпендривались. В общем, хотелось бы эту практику пересмотреть. Поэтому, обращаясь к чиновникам, призываю хотя бы не вредить, потому что жители многоквартирных домов – это избиратели. Я прекрасно понимаю, что чиновников администраций районов мы не выбираем, но рыба гниет с головы. В любом случае то, что делают чиновники администраций, люди ассоциируют с главой города, и созданная вертикаль работает безобразно, так относиться к гражданам нельзя. Обращаясь к коллегам-председателям, призываю их не платить безропотно штрафы, а отстаивать права и интересы собственников в судах. Тем более что администрации делают массу процедурных нарушений, они делают все очень топорно, и оспорить такие протоколы при наличии хорошего юриста не составляет труда. Если судебный процесс закончится успешно для вас, то заплатит за юриста жилищная инспекция – орган, вынесший незаконное постановление.

Беседовала
Татьяна Гоцуленко

Госуслуги = жалобы?

Северная столица, тонущая в тысячах жалоб, поступающих через портал «Наш Санкт-Петербург», оказалась среди пилотных регионов для отработки еще одного потока жалоб на проблемы ЖКХ и благоустройства – мобильного приложения «Госуслуги.Жалобы».



– Многие заметили, что портал «Наш Санкт-Петербург» стал работать из рук вон плохо: многие жалобы отклоняются, а решение даже простых вопросов занимает значительное время, если не затягивается вовсе, – сообщает пользователь социальной сети «ВКонтакте» **Александр Изотов** на странице сообщества «Центральный район за комфортную среду обитания». – Приложение «Госуслуги.Жалобы» – это аналог портала «Наш СПб», но все же новый сервис. Сейчас он проходит испытания, соответственно к нему приковано тщательное внимание. Плюс обращений там сейчас не так много, так что давайте «поможем» чиновникам протестировать новый сервис, а заодно попробуем решить накопившиеся вопросы, – призывает активист. – В борьбе за комфортную среду обитания все средства хороши.

Отправлять жалобы можно по широкому спектру вопросов, связанных с обслуживанием дома и прилегающей территории. Портал сам определяет категорию, необходимо только описать проблему. Например:

– отсутствие уборки на лестничной клетке, незакрытый подвал, протечка крыши;

– мусор на улице, неубранные газоны, неубранные урны, изрисованные детские площадки;

– сухие деревья, неподстриженные кусты и т. д.;

– другие проблемы.

Для того чтобы подать обращение, необходимо установить приложение на свой смартфон или планшет, а затем авторизоваться в нем через свой аккаунт на Госуслугах. После этого можно создать заявку:

– указать адрес проблемы;

– конкретно описать проблему;

– прикрепить четкие фотографии (необязательно, но очень рекомендуется).

Отслеживать статус рассмотрения проблемы и принять работы после ее устранения можно прямо в телефоне через приложение.

Судя по комментариям в соцсетях, этот канал жалоб сейчас в приоритете у властной вертикали. «На жалобу на портале "Наш Санкт-Петербург" реакции не было в течение 4 месяцев, – приводит пример Александр Изотов. – А через "Госуслуги. Жалобы" выполнили заявку в течение 3 дней. Ко мне сегодня даже ногами пришли с утра, чтобы уточнить суть жалобы. Подтверждаю, подход совсем другой».

Чиновники, кстати, называют эту систему ПОС = Платформа Обратной Связи с органами власти. Остается вопрос, как власть связана с отсутствием уборки на лестничной клетке: где власть и где договорные отношения с обслуживающей компанией? Судя по всему, для управляющих организаций поводов для оптимизма нет, из-за новой ширмы прилетят старые проблемы.

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515
Тел. (812) 907-18-60,
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 «Пресинформ»
(812) 335-97-51
e-mail: zayavka@crp.spb.ru

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

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

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

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

Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 28.06.2005 года.

ВЫПУСК ИЗДАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕН ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКЕ ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ПЕЧАТИ И МАССОВЫМ КОММУНИКАЦИЯМ

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 1

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 13.01.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

фото: img.amur.info

344 миллиона рублей долга «повесили» на директоров УК

Арбитражный суд Санкт-Петербурга и Ленинградской области удовлетворил ходатайство арбитражных управляющих о привлечении генеральных директоров управляющих компаний ООО «ГК «Универсальный страж» и ООО «Доверие» (входят в ПАО «ГИТ») к субсидиарной ответственности по долгам возглавляемых организаций.

В ноябре и декабре 2020 года к субсидиарной ответственности по долгам УК за поставленное в многоквартирные дома и оплаченное жителями тепло привлечен гендиректор ООО «ГК «Универсальный страж». Компания накопила долг перед ТЭК в размере **более 17 млн рублей**. Аналогичное решение суд принял в отношении гендиректора ООО «Доверие». Долг компании перед предприятием составляет **327 млн рублей**.

Привлечение к субсидиарной ответственности означает, что в случае недостаточного объема денежных средств у компании-банкрота для расчетов с кредиторами отвечать за накопленные долги всем своим имуществом будут бывшие руководители в качестве физических лиц. Вопрос о привлечении руководителей еще трех УК – ООО «УК Евротракт», ООО «УК «Невская 40», ООО «УО «Профсервис» – к субсидиарной ответственности по долгам компаний также подлежит рассмотрению арбитражным судом.

Ранее ГУП «ТЭК СПб» было вынуждено обратиться в арбитраж с заявлениями о признании пяти компаний банкротами в связи с беспрецедентно низкой платежной дисциплиной. В течение 2019–2020 годов все заявления предприятия были рассмотрены судом и признаны обоснованными. В отношении компаний введены процедуры, предусмотренные законодательством о банкротстве.

Общая сумма долга управляющих компаний перед ТЭК, включенная в реестр требований кредиторов, превысила **700 млн рублей**. Чтобы не допустить дальнейшего роста задолженности, предприятие перевело на прямые договоры жителей многоквартирных домов, которые обслуживают компании из ПАО «ГИТ».

Информация ГУП «ТЭК СПб»

ЭТО ИНТЕРЕСНО

За полярным кругом появился огромный градусник

Дымовой трубе Мурманской ТЭЦ сделали оригинальную архитектурную подсветку. Теперь это настоящий градусник. Технологию выбрали с учетом темной полярной ночи и яркого полярного дня. С помощью светодиодных светильников и системы управления будет отражаться текущая температура наружного воздуха. Высота термометра 65 метров, благодаря чему его видно в радиусе 3 км. Температура отображается на RGB-светодиодной панели российского производства. Цвет свечения может меняться с красного на синий в зависимости от температуры. Все осветительное оборудование имеет стойкость к атмосферным явлениям и УФ-излучению от солнца.

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

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

• Взыскание долгов со стороны потребителей коммунальных услуг и дебиторской задолженности

• Представительство в судах различной юрисдикции

• Урегулирование споров с поставщиками коммунальных услуг (ТЭК, ТГК, Водоканал и пр.)

• Взыскание долгов ЗА ПРЕДЕЛАМИ ИСКОВОЙ ДАВНОСТИ (более 3 лет) со стороны потребителей коммунальных услуг

• Обжалование и отмена действий/штрафов надзорных, муниципальных и иных органов

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

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг

КОНСЬЕРЖЪ рядом с вами в 2021

График выхода газеты и получения подписчиками отчетных документов

Январь

П	В	С	Ч	П	С	В
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Февраль

П	В	С	Ч	П	С	В
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28

Март

П	В	С	Ч	П	С	В
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30	31				

Апрель

П	В	С	Ч	П	С	В
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30		

Май

П	В	С	Ч	П	С	В
					1	2
3	4	5	6	7	8	9
10	11	12	13	14	15	16
17	18	19	20	21	22	23
24	25	26	27	28	29	30
31						

Июнь

П	В	С	Ч	П	С	В
	1	2	3	4	5	6
7	8	9	10	11	12	13
14	15	16	17	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

Июль

П	В	С	Ч	П	С	В
			1	2	3	4
5	6	7	8	9	10	11
12	13	14	15	16	17	18
19	20	21	22	23	24	25
26	27	28	29	30	31	

Август

П	В	С	Ч	П	С	В
						1
2	3	4	5	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30	31					

Сентябрь

П	В	С	Ч	П	С	В
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			

Октябрь

П	В	С	Ч	П	С	В
				1	2	3
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14	15	16	17
18	19	20	21	22	23	24
25	26	27	28	29	30	31

Ноябрь

П	В	С	Ч	П	С	В
1	2	3	4	5	6	7
8	9	10	11	12	13	14
15	16	17	18	19	20	21
22	23	24	25	26	27	28
29	30					

Декабрь

П	В	С	Ч	П	С	В
		1	2	3	4	5
6	7	8	9	10	11	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30	31		

8 выходные дни

6 даты выхода газеты

28 период предоставления отчетных документов бухгалтерией

ВАЖНО Газету вам доставляет Почта России. В случае длительного отсутствия номеров сообщайте в редакцию.