АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 10 (764) 22 июля 2019

Уважаемые подписчики!

Газету доставляет вам Почта России, редакция не может проконтролировать доставку, поэтому если вы не получили хотя бы один номер газеты – звоните нам по тел. (812) 907-18-60, будем воздействовать на Почту вместе.

Фото: energyforum.ru

«Никто не должен замерзнуть»

В Петербурге обсудили стратегию теплоснабжения

Прямая речь

«Нам предстоит совершить следующий маневр: цены должны подняться в три раза, а энергоэффективность конечного потребления за это же время опуститься в 2–2,5 раза – на столько мы отстаем от нормальных стран. Если два этих множителя использовать вместе, то платеж гражданина если и увеличится, то это будет абсолютно разумная история, например, за пять лет в полтора раза плюс к инфляции – это можно потерпеть, если будут инвестиции и отрасль начнет приходить в нормальное состояние.»

Александр Вилесов, заместитель генерального директора по коммерции и развитию ПАО «Т Плюс»

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

В ЭТОМ НОМЕРЕ

ДОЛГИ С. 3

Нужно ли ресурснику переходить на прямые договоры? Как продуктивно работать с населением? Кому имеет смысл помочь, а с кем придется взаимодействовать только через суд?

ИНИЦИАТИВЫ С. 8

Вице-премьер Виталий Мутко заявил о том, что нужно создать федеральную жилищную инспекцию. В профессиональной среде на это отреагировали по-разному.

ИНТЕРВЬЮ С. 12–14

9 июня вступили в силу поправки в Жилищный кодекс, уточняющие условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое.

СЕТИ С. 16–17

Июль выдался дождливым, как и обещали синоптики. Вот только никто не мог спрогнозировать, что ливневая канализация Петербурга не справится со стихией.

Татьяна Гоцуленко

Внимание на должника

Нужно ли ресурснику переходить на прямые договоры? Как продуктивно работать с населением? Кому имеет смысл помочь, а с кем придется взаимодействовать только через суд? Эти и многие другие вопросы 27 июня обсудили эксперты из регионов в петербургском «Экспофоруме» за круглым столом, организованным ПАО «ТГК-1».

Мероприятие прошло в рамках Российского международного энергетического форума.

Не секрет, что просроченная задолженность предприятий ЖКХ перед поставщиками ресурсов составляет значительные суммы. Так, только долг управляющих организаций перед ПАО «ТГК-1» превышает 8 млрд рублей. Причин много, в том числе несовершенство законодательства и модели расчетов через посредников. Один из обсуждавшихся способов борьбы с долгами – исключение из цепочки расчетов за коммунальные услуги управляющей организации.

На сегодняшний день в Петербурге прямые договоры «ТГК-1» заключила с собственниками 723 МКД, еще 144 дома – на прямых платежах. Всего компания подает ресурс в 7964 МКД. Для сравнения: в Карелии «ТГК-1» обслуживает 2502 дома, и 2058 из них – на прямых договорах.

– В ТГК-1 уже примерно 78 тысяч лицевых счетов на прямых договорах. Ежемесячно на прямые договоры у нас переходят 20–30 домов, – сообщил **Руслан Гарипов**, заместитель директора Дирекции по сбыту тепловой энергии филиала «Невский» ПАО «ТГК-1».

– Есть мнение, что переход на прямые договоры ничего не дает, что потенциал сокращения дебиторской задолженности исчерпан, – поделился **Владимир Мальцев**, заместитель управляющего директора по энергорынкам ПАО «ОГК-2». – Я бы так не сказал. При переходе на прямые договоры явно прослеживается субъективный фактор – как работают люди на местах. Есть, например, креативные решения – судебного пристава возим на своей машине для ускорения процесса, работаем с персоналом станций – оказалось, что среди сотрудников есть должники перед компанией.

В Рязани «ОГК-2» много теряет из-за нормативного ограничения начислений. Проанализировав сложившуюся ситуацию, станция выступила с инициативой провести технические консультации по регулированию внутридомовых систем теплоснабжения непосредственно в многоквартирных домах. Программа еще не завершена, но энергоэффективные мероприятия уже снизили часовой объем подпитки более чем на 30%, а значит, сократились убытки.

Владимир Мальцев также подчеркнул, что после года работы по новой схеме прямых договоров рано делать выводы, надо прожить несколько периодов, исключив сезонный фактор: холодную зиму, теплую зиму, и тогда уже проводить предметный анализ.

Одновременно надо сокращать уже имеющуюся задолженность, для этого необходимо внимательно изучать своего должника. В некоторых случаях уместно использовать цессию. Например, одному муниципальному предприятию должно другое муниципальное предприятие. Между собой они, как правило, судиться не будут. Тогда «ОГК-2» забирает долги по цессии и добивается погашения в установленном законом порядке.

Замначальника межрайонного отдела по исполнению особых исполнительных производств УФССП России по Санкт-Петербургу **Александр Каратаев** рассказал о практике сотрудничества с ВЦКП. Заключается договор, по которому до 100% средств, зачисленных на счет ВЦКП в пользу должника по статьям пени и повышающие коэффициенты, и до 30% по строкам «Содержание общего имущества» и «Управление», могут списываться по исполнительному листу. Он также отметил, что при взыскании имеет место очередность: в первую очередь проходят налоговые платежи, штрафы уполномоченных органов, а также компенсации морального вреда в пользу физических лиц от полученного ущерба, например, в связи с падением наледи с кровель. В связи с этим управляющей организации приходится выполнять требования исполнительных листов, имеющих приоритет над исполнительными листами топливно-энергетического комплекса.

Юристы ПАО «МОЭК» активно продвигают практику применения субсидиарной ответственности контролирующих лиц – владельцев и руководителей организаций-должников. Так ,за 2018 год ими привлечено 26 физических лиц и 6 – юридических. При необходимости применяется в том числе и банкротство физических лиц. Субсидиарная ответственность особенно актуальна, когда ресурсник сталкивается с УК-клонами: создается управляющая организация, собирает с жильцов деньги, поставщикам коммунальных услуг их не перечисляет, накапливает десятки миллионов рублей долгов, ликвидируется. А потом появляется новая компания с теми же учредителями и руководителями. «В настоящее время мы работаем не только над судебными процессами, но также хотим создать автоматическую систему определения склонности контрагента к подобному мошенничеству», – говорит **Ирина Семкина**, заместитель начальника правового управления ПАО «МОЭК».

Начальник департамента по правовым вопросам ПАО «ТГК-1» **Елена Михайлова** рассказала, что есть практика привлечения к ответственности членов правления ЖСК, когда в суде доказывалась их вина за недоплату поставщикам ресурсов. «Искать пути погашения задолженностей в коммунальной сфере можно только совместными усилиями. С одной стороны, необходимо учитывать правовые аспекты. С другой стороны, важно повышать осознанность и ответственность граждан в вопросах улучшения среды проживания и расширения зоны комфорта», – отметила она.

В завершении круглого стола прошла церемония вручения межрегиональной премии «Образцовый управдом» по итогам рейтинга потребителей тепловой энергии за 2018 год. В Санкт-Петербурге награды получили председатели ТСЖ «Пловдивская, д. 9», ЖСК «№ 1218», ЖСК «№ 667», ТСЖ «У фонтана» и генеральный директор АО «Сервис-недвижимость».

ПРЯМАЯ РЕЧЬ

Жанна Прасова, председатель ЖСК «Мурманск 85-18»:

«За 6 лет мне удалось снизить задолженность жителей перед ЖСК с 4 млн до 700 тысяч, перед поставщиками долгов у нас нет. Немаловажно, я считаю, что у нас единая квитанция, в которую входит и электроэнергия. Стоит накопить человеку долг – мы присылаем уведомление, что в такой-то день будем отключать электричество. И когда появляется реальная перспектива остаться и без света, и без еды (плиты у нас электрические), деньги находятся буквально накануне обещанного отключения. Не платят разные люди. Одной даме просто сложно самой расстаться с деньгами – она за 30 лет, что стоит наш дом, ни разу не заплатила за квартиру. В другой квартире супруг поручает платить за ЖКУ жене, но женщина не доносит деньги до кассы или доносит не все – приходится проводить воспитательную работу».

Слово читателю

Ефим Лесман, инженер-энергетик

Инициативу Минстроя поддержать!

Установка в каждой квартире в новостройках индивидуальных приборов учета (ИПУ) на тепло не должна быть обязательной. С такой инициативой выступил Минстрой РФ. По мнению заместителя министра Максима Егорова, эта мера позволит навести порядок в оплате услуг теплоснабжения.

Инициативу Минстроя **Максим Егоров** озвучил в интервью ТАСС на ПМЭФ-2019, который прошел в Санкт-Петербурге в начале июня.

Аргументация этой для многих неожиданной инициативы связана с ростом количества жалоб со стороны граждан на соседей, которые существенно сбавляют температуру или отключают обогрев своих квартир. В результате если одна квартира снижает температуру в помещении на градус от норматива +18 °С, то сосед вынужден будет тратить на 20% больше тепла, чтобы обогреть свою квартиру. Если снижение температуры будет на 3 °С, то расходы соседа увеличатся до 60%.

Кроме того, стоимость прибора учета (счетчика) составляет 6,5–8 тыс. рублей, замена – 6 тыс. рублей, а поверка 2–3 тыс. рублей. Срок службы счетчика 12 лет.

Далее. 28 июня директор ведомственного департамента развития ЖКХ **Светлана Никонова** сообщила Интерфаксу, что Минстрой РФ выступил за оснащение строящегося многоквартирного жилья общедомовыми приборами учета (ОПУ) тепла вместо квартирных. Это предложение было разослано в Минэнерго, Минэкономразвития и ФАС. Таким образом получается альтернатива закону, который обязывал с 1 января 2012 года устанавливать приборы учета в квартирах в новостройках.

Инициативу Минстроя встретили негативно производители приборов учета, которые считают, что это новшество не соответствует государственной политике в области энергосбережения и не будет мотивировать жителей многоквартирных домов стремиться к рациональному потреблению тепла. Это также приведет к снижению числа приборов учета.

В этой связи несколько коротких комментариев по затронутым вопросам, касающимся миллионов людей.

Максим Егоров

Итак. Как отказ от обязательной установки в новостройках ИПУ отразится на принятом курсе на энергоэффективность? Никак, ибо счетчики показывают расход того или иного ресурса, а не его экономию.

А как это скажется на оплате за потребленное тепло в квартире? Для примера возьмем трехкомнатную квартиру в жилом многоквартирном доме.

Вариант № 1. По нормативу, существующему уже десятки лет, сумма оплаты будет зависеть от стоимости одной Гкал, расхода тепла по нормативу на квадратный метр площади квартиры и площади квартиры. Причем в оплате учтены и затраты на отопление мест общего пользования дома, ибо нормативный метод предусматривает все затраты. Расчет прост и понятен.

Вариант № 2 – в новостройках. Он в свою очередь может быть двух разновидностей: при вертикальной разводке труб отопления и при горизонтальной. В первом случае на каждую батарею придется ставить счетчик учета тепла. Итого 4 счетчика: 3 в комнатах и 1 на кухне. Во втором случае потребуется 1 счетчик. Однако эти счетчики учитывают только тепло, потребляемое для отопления квартиры, и поэтому к их показателям надо приплюсовать тепло на отопление мест общего пользования, приходящееся по расчету на данную квартиру. Однако формулы, разработанные для расчета платы за места общего пользования, некоторые эксперты считают некорректными, ибо они приводят к неправильному распределению той доли затрат тепла в доме, которую жители не могут регулировать.

Короткая информация об энергосбережении. Этот глобальный вопрос всегда был на повестке правительства как Советского Союза, так и России. После огромных разрушений народного хозяйства страны во время Великой Отечественной войны в 1941–1945 годах началось его восстановление. В частности, большое количество маленьких котельных, работавших на угле, были реконструированы и переведены на газ. Это значительно снизило затраты на отопление домов и существенно сократило выбросы газов в атмосферу. И котельное оборудование, выпускаемое промышленностью, стало значительно эффективнее.

Резюме

1. Предложение Министерства строительства РФ представляется логичным, аргументированным, целесообразным, учитывающим реальное положение и возможности многогранного хозяйства страны.

2. Люди должны получать в необходимом количестве ресурсы и своевременно оплачивать их потребление по установленным тарифам, обоснованным и аргументированным.

3. Расход тепловой энергии, как и другой (воды, электроэнергии), должен производиться по счетчику или нормативу. Однако дискриминация нормативного метода в отоплении не должна иметь место, как это сделано при расчетах за воду с введением повышающего коэффициента при отсутствии в квартире счетчиков на воду – холодную и горячую. Над людьми не должен висеть Дамоклов меч.

4. В связи с тем, что в основном, за редчайшим исключением, многоквартирные жилые дома оборудованы ОПУ, снова предлагаю плату за отопление начислять из расчета не 8 месяцев в году, а 12, т. е. в течение всего года, как это было раньше, до второй половины 2012 года. Такой подход более рационален и удобен.

5. Что касается определения затрат жильцов на отопление мест общего пользования в жилых домах, то более логичным и простым представляется введение повышающего на это коэффициента, который должен составлять порядка 12–15% от показаний счетчика тепла.

6. Счета на оплату коммунальных услуг надо упрощать, а не усложнять. Отсюда рекомендуется затраты на общее имущество включать в раздел индивидуального потребления.

В последнее время усилено рекомендуется внедрять централизованно в рамках целого дома «умные» приборы, но только в новом строительстве. Однако представляется, что это сейчас и в ближайшие годы нереальная задача. Давайте обсудим эти вопросы. Ведь истина рождается в спорах!

Фото: energyforum.ru

Вера Ворошилова

Теплоснабжение:

Бизнес-интерес или социальная ответственность?

Стратегия развития теплоснабжения до 2035 года должна быть подготовлена уже к осени. Какую целевую картинку для развития отрасли видят теплоэнергетики, обсудили на Российском международном энергетическом форуме.

Примечательно, что в зале были представители ресурсоснабжающих организаций, но практически не было представителей потребителей, если не считать, что сотрудники РСО – тоже, в конечном счете, потребители.

Говорит Центр

Светлана Никонова, директор Департамента развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России, отметила, что при формировании стратегии необходимо понимать текущий статус: что есть отрасль на текущий момент с точки зрения объектов, технологий и отраслевой экономики. «К сожалению, достоверной информации на сегодняшний момент нет ни у кого, – заявила Никонова, – и собрать сведения по наличию ресурса, чем мы располагаем в отрасли, – одна из базовых задач. Понимание есть только у крупных компаний: состав источников, объем отпуска, экономика поставок, проблематика. А чуть дальше за контур – все, вакуум». В то же время чиновница подчеркнула, что нельзя говорить, что информации нет вообще, поскольку масса данных собирается различными системами, в том числе ГИС ЖКХ, но нет понимания целостности информации.

«Система управления теплоснабжением в России не выстроена», – констатирует **Сергей Есяков**, первый зампред Комитета Государственной Думы по энергетике. По его словам, за тепло отвечают и Минэнерго, и Минстрой, но каждый частично – первые не берут во внимание города до 500 тыс. населения, вторые не охватывают промышленных потребителей.

После определения текущего состояния отрасли необходимо понять, к чему следует стремиться. Говоря о целевой модели, Светлана Никонова отметила, что первичная целевая задача, по мнению Минстроя, должна определяться от потребителя, то есть доступностью, комфортностью, надежностью поставок и их качеством, причем каждую из этих характеристик нужно конкретно определить. Отдельный важный вопрос – по учету ресурса. «Весь ресурс должен быть оприборен, – рассуждает Никонова. – А с какими требованиями? Можно, например, установить, что к 2035 году весь ресурс должен быть закрыт автоматизированными системами учета, или предусмотреть допущения». Понимание целевой модели подскажет, на чем сконцентрироваться уже сейчас. К примеру, если будет провозглашена идея повсеместного оприборивания, то нет смысла заниматься настройкой нормативов потребления.

Светлана Никонова

Двойная игра

Аркадий Хараим, замначальника Управления перспективного развития и теплового бизнеса ООО «Газпром энергохолдинг», предложил выделить внутри отрасли два направления в зависимости от назначения и реализации соответствующей дифференцированной политики. По его мнению, потребление должно быть разделено на связанное с жизнеобеспечением (население и социальная сфера) и не связанное с жизнеобеспечением (производство, коммерческие организации, потребление населением сверх нормы жизнеобеспечения). Первая часть может быть зарегулирована, стандартизирована нормативно-правовой базой, ограничена тарифом, а вторая часть должна остаться зоной конкурентного теплоснабжения, то есть качество, стоимость и прочее должно определяться договором теплоснабжения.

Аркадий Хараим

Пример – летнее отключение горячей воды, когда проводятся испытания тепловых сетей и другие регламентные работы. Законодательство ограничило продолжительность отключения 14 днями, однако все чаще звучат предложения этот срок сократить чуть ли не до одного дня. Аркадий Хараим считает, что сокращать срок можно в рамках конкурентных договорных отношений, то есть за подобный комфорт нужно будет доплатить. Аналогично – с перетопом или недотопом, которые не должны считаться потерей качества. То есть государство установленным тарифом и бюджетом гарантирует, что жители МКД, пациенты больниц и воспитанники детских садов не замерзнут, но если кто-то хочет большего, то это стоит других денег. Более того, эксперт предлагает ограничить площадь помещения, теплоснабжение которого обеспечивается по льготной «социальной» цене, 33 квадратными метрами на одного проживающего. При этом стандарт жизнеобеспечения должен соответствовать техническому состоянию системы теплоснабжения, подчеркивает Аркадий Хараим.

Тепловая катастрофа

Для энергоснабжения небольших городов России сейчас характерна ситуация, при которой основной потребитель – градообразующее предприятие – больше не работает, то есть в городе нет рабочих мест, люди выезжают или доживают, и их платежеспособность катастрофически низкая, с другой стороны, образуются избыточные мощности. Так случилось и в Рубцовске.

Рубцовск – город в Алтайском крае, названный в честь основателя – крестьянина-переселенца Михаила Рубцова. Население 146 тыс. человек. До распада СССР был крупным машиностроительным центром Западной Сибири.

Закрылся тракторный завод, ТЭЦ и котельная загружены лишь наполовину, на сетях постоянные аварии, износ основного оборудования ТЭЦ 100%, котельной – 60%, долги в сумме ТЭЦ и котельной – 0,8 млрд рублей, горячая вода есть только в отопительный сезон, тепло – с перебоями. В 2015 году городские власти пригласили инвестора.

ООО «Сибирская генерирующая компания» перерыла весь город, так что троллейбусы не ходили и пройти невозможно, но за одно лето была построена перемычка

Екатерина Косогова

между сетями от ТЭЦ и от котельной, затем закрыли существующую ТЭЦ и создали новую на базе котельной. Надежность системы теплоснабжения в разы увеличилась, горячее водоснабжение стало круглогодичным, городские земли были благоустроены – возведена детская площадка (представьте, во всем городе до этого не было ни одной детской площадки).

Кстати, горожане уже подали 30 исков о ненадлежащем качестве горячей воды. «Никогда не надо входить в проекты, не просчитав, чего еще захочется жителям… – комментирует **Екатерина Косогова**, директор по тарифообразованию ООО «Сибирская генерирующая компания». – Аппетиты растут во время еды!»

Чего же стоили такие масштабные реконструкции? Существующий тариф пришлось поднять на 25%, при этом он оспаривался прокуратурой, но устоял в суде. Екатерина Косогова считает, что люди платить готовы, и в Рубцовске обошлось без митингов и волнений. Было лишь несколько народных сходов, где представители инвестора разъясняли жителям ситуацию. Конечно, в наиболее сложной ситуации оказываются семьи с детьми и малообеспеченные граждане, но сдерживать все тарифы ради отдельных категорий граждан неправильно, полагает Екатерина Косогова. В поисках баланса между производителем ресурса и потребителем нужно присмотреться к опыту Финляндии, где существует социальный вычет, который ты получаешь, если соответствуешь определенным критериям и добросовестно оплачиваешь поставленные ресурсы. Кроме того, следует избегать тарифных перекосов, имеющих место сейчас: самые низкие в стране тарифы – в Новосибирске, четвертом по величине городе России, где люди получают нормальные по российским меркам зарплаты.

Несмотря на высокие инвестиционные риски, крупные энергетические компании продолжают вкладываться в масштабные проекты, но ратуют за то, чтобы эти риски закладывались в тариф и чтобы тарифное планирование было долгосрочным. В случае с Рубцовском срок окупаемости 12 лет, вложения составили 2,2 млрд рублей, еще 1,5 млрд необходимо. При этом тарифы на коммунальные ресурсы устанавливаются на гораздо более короткие сроки. Из-за этого, а также из-за крайне скудной и необъективной информации о муниципальных сетях инвестор закладывает 20–30% сверх к инвестиционной оценке, то есть все это ведет к удорожанию программ модернизации систем теплоснабжения.

> «Больше, чем в тепле, в энергетике проблем нет нигде»
>
> *Сергей Есяков, первый зампред Комитета Государственной Думы по энергетике*

Вера Ворошилова

В Казахстан за примером?

Марина Скрипачева, руководитель департамента отраслевого развития ОАО «Энергосбыт Плюс», в рамках обсуждения Стратегии развития теплоснабжения в России до 2035 года остановилась на проблемных вопросах взаимоотношений с конечными потребителями, то есть, конечно, на долгах.

Марина Скрипачева

– У нас увеличилось количество должников среди населения – это естественное следствие перехода на прямые договоры, – отмечает Марина Скрипачева. – Депутатам и Минстрою огромное спасибо за этот закон, потому что ситуацию с платежами за коммунальные ресурсы он все равно стабилизировал. Тем не менее население стали переводить на прямые договоры, и проблематика стала нарастать там, потому что не хватает персональных данных, которые могли бы быть в договоре (договор заключается вследствие конклюдентных действий), кроме того, плохо работает служба судебных приставов: во-первых, у нее нет экономической мотивации, во-вторых, с приставами нет электронного документооборота.

Ключевые причины неплатежей, по мнению Марины Скрипачевой, следующие:

1. Законодательно установленная система «постоплаты» за поставленные коммунальные ресурсы.

2. Неотключаемые потребители (законодательно и по предписанию надзорных органов).

3. Не запрещен вход на рынок «УК-клонам» с теми же учредителями и исполнительным органом.

4. Отсутствие у УК, ТСЖ имущества/финансового обеспечения.

5. Отсутствие ответственности ГРБП за доведение лимитов бюджетникам в полном объеме.

6. Вывод денег через региональные РКЦ, к которым не применимы императивные требования закона.

7. Решение социальных задач через введение ограничения платежей граждан нормативом (ОДН, ГВС).

8. Отсутствие достоверного и повсеместного учета коммунальных ресурсов (тепловая энергия, электроэнергия, горячая вода), своевременной передачи показаний приборов учета.

– Наши иностранные коллеги не понимают нас: как это можно не платить, – рассказывает Марина Скрипачева. – Поэтому если бы у нас была система предоплаты с отключением, это решало бы кучу проблем, и не надо было бы предлагать множество надстроек.

Однако если до европейской модели еще далеко, то почему бы не воспользоваться успешной практикой юго-восточных соседей России – Казахстана? Марина Скрипачева сравнила существующие схемы, и вот что получилось:

	Российская Федерация	Казахстан
Договорная модель	• Базовая модель: договор у РСО с посредником (УК, ТСЖ) • Прямой договор с гражданином возможен в отдельных случаях (при прямом договоре ОДН УК, ТСЖ покупают у РСО) • Не требуется заключения договоров с гражданами в письменной форме. Как следствие – отсутствие персональных данных для взыскания задолженности	• Базовая модель: прямой договор с гражданином • Предусмотрена возможность заключения договора между РСО и посредником в лице кооператива (аналог УК), кондоминиума (аналог ТСЖ) • ОДН у РСО приобретают кооперативы, кондоминиумы по отдельному договору • Договоры с гражданами заключаются в письменной форме. Но не со всеми гражданами заключены письменные договоры, персональные данные в таких случаях получают у региональных администраций (бесплатно), от адвокатов
Отключения	• Отключение граждан возможно в отношении электроэнергии и ГВС • Отключение отопления в МКД (квартирах в МКД) запрещено	• Ограничение граждан возможно в отношении всех ресурсов • Законодательством прямо предусмотрена возможность временного ограничения отопления в квартирах
Прочее	• Действует система государственных судебных приставов • Взыскание исполнительского сбора 7% от суммы долга в пользу государства (в случае неисполнения судебного решения)	• Действует система частных судебных приставов, которые лицензируются и работают эффективно. Дополнительный сбор от 3 до 25% от суммы долга, который составляет вознаграждение частного пристава

Для Стратегии развития теплоснабжения Марина Скрипачева подготовила следующие **предложения:**

– допустить отключение потребителей

– ввести систему предоплаты

– предусмотреть получение ресурсоснабжающей организацией персональных данных граждан

– изменить работу ФССП (ввести экономическую мотивацию или создать службу частных судебных приставов)

– исключить небалансы (ОДН, ГВС)

– распространить практику безакцептных списаний

– предотвратить появление на рынке УК-клонов

– усилить финансовую ответственность УК и ТСЖ

– активировать пиар-методы для формирования у потребителя установки «не платить не модно».

Подытоживая доклады выступающих, хочется вернуться к тому, что целевую модель системы теплоснабжения Минстрой обсуждает с поставщиками тепла, то есть теми, кто экономически заинтересован поставить максимум ресурса по максимальной цене. Впрочем, это и не скрывается, на конференции открыто звучало: тариф должен исходить из того, какую максимальную цену может заплатить потребитель. Удивляться перекосам модели поэтому не приходится, согласитесь.

Фото: rualimenty.ru

Председатель ТСЖ угодил в колонию

26 июня в Петрозаводском городском суде вынесен обвинительный приговор председателю правления ТСЖ «Волховская-12». Он приговорен к четырем годам лишения свободы с отбыванием наказания в колонии общего режима и взят под стражу в зале суда.

По версии следствия более одного года – с сентября 2014 года по июнь 2016 года – жильцы многоквартирного дома ТСЖ «Волховская-12» перечисляли на расчетный счет ТСЖ денежные средства за коммунальные услуги для дальнейшей передачи их в адрес ресурсоснабжающей организации ПАО «ТГК-1». В свою очередь председатель ТСЖ «Волховская-12» оплату по договору теплоснабжения не производил, что привело к формированию задолженности.

В 2016 году ресурсоснабжающая организация расторгла договор теплоснабжения с ТСЖ «Волховская-12». Квитанции на оплату коммунальных услуг стали поступать жителям напрямую от «ТГК-1», минуя счета ТСЖ. Однако ранее перечисленные средства председатель ТСЖ жильцам не вернул. При этом он не перечислил их и производителю коммунального ресурса.

В результате ресурсоснабжающая организация была вынуждена обратиться с заявлением в правоохранительные органы. По факту хищения денежных средств было возбуждено уголовное дело по части 4 ст. 160 и части 2 ст. 165 Уголовного кодекса РФ, которыми предусмотрено наказание до 10 лет лишения свободы.

Источник: ТГК-1

«Отключим газ!»

Порядка 70 многоквартирных домов в микрорайоне Павшинская пойма Красногорского района Подмосковья на 6 дней остались без горячей воды из-за многомиллионных долгов управляющих организаций за газоснабжение.

Подача газа к котельной была прекращена 4 июля. По словам главы муниципалитета Эльмиры Хаймурзиной, отключение затронуло более 50 тыс. человек. По факту сложившейся ситуации красногорским отделом Следственного комитета России будет проведена доследственная проверка.

В результате переговоров с «Газпром межрегионгаз» и управляющими организациями подача топлива была возобновлена 9 июля.

Из 10 управляющих компаний, работающих в Павшинской пойме, девять накопили долг перед котельной. Котельная «Павшино» в свою очередь должна была по состоянию на 1 июля компании «Газпром межрегионгаз Москва» за энергоресурс 47 млн рублей.

Банкротил организацию? Не сможешь управлять!

Управляющим компаниям, в которых учредитель, руководитель или его заместитель, а также главный бухгалтер занимали указанные должности в компаниях, находящихся в процедуре банкротства, предложили не выдавать лицензии. Соответствующий законопроект внесен в Госдуму.

Авторами инициативы выступили депутаты Заксобрания Вологодской области. Поправки предлагается внести в Жилищный кодекс.

Такие же меры предлагается применять и в тех случаях, если компания обанкротилась менее трех лет назад.

Разработчики отмечают, что законом не ограничена возможность участия управляющих компаний, в отношении которых введена процедура банкротства, и имеющих миллионные задолженности перед ресурсоснабжающими организациями, вновь создавать юридические лица и получать лицензии на управление многоквартирными домами.

– Подобные случаи не являются редкостью. Существуют десятки управляющих организаций, созданных на базе обанкротившихся ранее аналогичных юридических лиц, – говорится в пояснительной записке к документу.

Депутаты добавили, что при этом вновь созданные юрлица в ходе управления многоквартирными домами повторно накапливают задолженность, в том числе перед ресурсоснабжающими организациями и налоговыми органами. В некоторых случаях суммы долга достигают 6–8 миллионов рублей и продолжают увеличиваться.

Реализация законопроекта не потребует расходов федерального бюджета.

Источник: «Парламентская газета»

Имущество УК арестовали за долги

30 июня сотрудники Управления Федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу наложили арест на имущество ООО «УК Евротракт», задолжавшего предприятию за поставленное тепло более 300 млн руб.

Процедура проходила в офисе управляющей компании с участием понятых и представителя ГУП «ТЭК СПб». В списке имущества, которым теперь не может распоряжаться организация-должник, значатся: компьютерная, офисная и бытовая техника, предметы мебели. Также был наложен арест на строительные материалы, принадлежащие управляющей компании.

Судебные приставы пояснили, что в случае непогашения должником задолженности арестованные предметы могут быть реализованы в счет имеющегося долга.

ООО «УК Евротракт» создано в 2011 году, в его управлении находятся более 100 многоквартирных домов в Красносельском и Невском районах Санкт-Петербурга. ООО «УК Евротракт» входит во всероссийский многопрофильный холдинг в сфере ЖКХ – ПАО «ГИТ». Также в эту структуру включены ООО «УК "Невская 40"» (долг перед ГУП «ТЭК СПб» превышает 111 млн руб.), ООО «УО "Профсервис"» (долг составляет 118 млн руб.), ООО «Доверие» (долг – 155 млн руб.). Общий долг за поставленную тепловую энергию управляющих компаний, входящих в холдинг ПАО «ГИТ», перед ГУП «ТЭК СПб» превысил 700 млн руб.

Источник: ГУП «ТЭК СПб»

Виктория Опекина

Быть или не быть федеральной ГЖИ?

Вице-премьер РФ Виталий Мутко на ПМЭФ в Петербурге заявил о том, что нужно создать федеральную жилищную инспекцию. В профессиональной среде на это отреагировали по-разному. Одни смотрят на федералов с надеждой, другие – как на очередную обузу для бюджета.

Фото: Фонд Росконгресс

Виталий Мутко

Координировать деятельность региональных государственных жилищных инспекций должна федеральная жилищная инспекция, считает **Виталий Мутко.** Об этом он заявил в интервью РИА Новости в ходе Петербургского международного экономического форума (ПМЭФ). По мнению вице-премьера, в управлении жилым фондом в стране по-прежнему остается масса проблем, например, капремонт, содержание общего домового имущества, вопросы чрезмерно изношенного лифтового хозяйства и безопасности газовых приборов и сетей.

– Контролируют работу управляющих компаний в регионах государственные жилищные инспекции, и на них очень много возложено обязанностей, а на федеральном уровне такой жилищной инспекции нет, вопросами координации деятельности региональных жилищных инспекций занимается Минстрой, и раньше должность главного жилищного инспектора была совмещена с постом замминистра. Получается парадокс: с одной стороны, чиновник пишет нормативные документы, отвечает за регуляторику, а с другой – сам себя контролирует. Я считаю и поставил такую задачу министерству, что нам нужно создать новый федеральный орган – федеральную жилищную инспекцию, – сообщил журналистам Мутко.

При этом он особо подчеркнул, что «абсолютно уверен, что Главный жилищный инспектор не должен быть замглавы Минстроя». «Кандидатуры нового главного жилищного инспектора я попросил предложить министерству, – проинформировал прессу Виталий Мутко. – Но и через СМИ я хочу обратиться к ассоциациям и общественным движениям, работающим в сфере ЖКХ: если они могут предложить достойных кандидатов, то мы готовы их рассмотреть».

Отметим, что в настоящее время действует норма, по которой каждый регион согласовывает с Минстроем назначение главного жилищного инспектора субъекта РФ. Сохранится ли эта норма после появления федеральной службы ГЖИ, неизвестно, но уже понятно, что та структура, о которой заявил вице-премьер, не будет подвержена региональному и муниципальному влиянию.

Инициативу Виталия Мутко мы попросили прокомментировать профессионалов рынка ЖКХ в Петербурге. **Кирилл Захарян**, член Общественного совета по ЖКХ при вице-губернаторе Н. Л. Бондаренко, считает, что создавать еще одно ведомство – дополнительная нагрузка на бюджет и не имеет практического смысла:

– За бумагами домов становится не видно. ГЖИ превратилось в орган, который контролирует формально, но никак не способствует эффективной эксплуатации жилищного фонда и соблюдению требований по эксплуатации зданий. Они только отчитываются о количестве штрафов и проверок, которые никак не влияют на качество обслуживания домов, а только отвлекают от текущей работы. Подготовка отчетов и оформление всей этой работы для ГИС ЖКХ увеличивает рутинность и нагрузку на жилищных инспекторов, а поскольку они не успевают это делать, да и инспекторов не хватает, приходится раздувать штат бюрократических работников за бюджетные деньги. И теперь местным инспекторам придется еще и перед федералами отчитываться, – считает Кирилл Захарян.

Виктор Цветков, президент Ассоциации собственников жилья Санкт-Петербурга «Возрождение», напротив, смотрит на создание федеральной жилищной инспекции положительно.

– Сейчас бездумно, с каким-то непонятным упорством региональные жилищные инспекции пытаются ликвидировать управляющие компании. Все органы государственной власти связаны между собой и все их сотрудники бродят по кругу, ищут, где выгоднее работать, а бизнес у них как расходный материал. Ни городская, ни районная прокуратура с ними справиться не может, поэтому необходима над ними контролирующая структура, – говорит Виктор Цветков.

Спросите у юриста

ВОПРОС

В многоквартирном доме проживает инвалид-колясочник, которому необходима установка пандуса в подъезде данного дома. Дом находится на обслуживании управляющей компании. В договоре на обслуживание с собственниками квартир в многоквартирном доме отсутствует услуга по установке в подъезде пандуса. Кто является собственником общего имущества в многоквартирном доме? За чей счет должен быть установлен пандус в подъезде?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Рижская Мария. Ответ прошел контроль качества.

1. Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, п. 1 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме: помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы).

2. В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 24.11.1995 № 181-ФЗ «О социальной защите инвалидов в Российской Федерации» федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления (в сфере установленных полномочий), организации независимо от их организационно-правовых форм обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур, к которым относятся и многоквартирные жилые дома. Для инвалидов-колясочников беспрепятственный доступ подразумевает наличие пандуса, отвечающего установленным техническим требованиям (Свод правил СП 59.13330.2016 «Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения». Актуализированная редакция СНиП 35-01-2001, утвержденных приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 14.11.2016 № 798/пр), или иного подъемного устройства.

Обязанность по обеспечению инвалидов условиями для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах жилищным законодательством прямо возлагается на органы государственной власти и органы местного самоуправления (п. 5.1 ст. 2 ЖК РФ) и, соответственно, должна осуществляться за их счет*.

В свою очередь, управляющая организация обязана проверять состояние конструкций и (или) иного оборудования, предназначенного для обеспечения условий доступности для инвалидов помещения многоквартирного дома, и при необходимости выполнять работы по их восстановлению (п. 29 Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденного постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290).

Таким образом, управляющая организация должна поддерживать в надлежащем состоянии уже имеющийся пандус, но не обязана сооружать его за свой счет.

Однако, если собственники жилых помещений на общем собрании примут решение об установке пандуса за свой счет (не дожидаясь, пока этот пандус будет установлен органами местного самоуправления), они могут поручить такую обязанность управляющей организации**.

_____

* Смотрите определение Конституционного Суда РФ от 13 мая 2010 г. № 689-О-О «Об отказе в принятии к рассмотрению жалобы муниципального образования – городского округа "Город Зеленогорск" Красноярского края на нарушение конституционных прав и свобод положениями статьи 15 Федерального закона "О социальной защите инвалидов в Российской Федерации"».

** Смотрите решение Ингодинского районного суда г. Читы Забайкальского края от 16.12.2015 по делу № 2-2339/2015, решение Домодедовского городского суда Московской области по делу № 2-552/2015 (Извлечение), решение Центрального районного суда г. Волгограда Волгоградской области от 09.09.2015 по делу № 12-1255/2015, постановление Куйбышевского районного суда г. Самары от 10.10.2013 (Извлечение), решение Ачинского городского суда Красноярского края от 23.06.2015 по делу № 2-2897/2015.

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

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

Полное ГИС нашему ЖКХ!

1 июля 2019 года – переломная дата с точки зрения требований о раскрытии информации.

Согласно части 10 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации управляющие организации и объединения собственников жилья должны обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности в сфере управления многоквартирными домами в соответствии со стандартом раскрытия информации, утвержденным Правительством Российской Федерации.

Положения части 10 статьи 161 ЖК РФ применялись на территории Санкт-Петербурга до 1 июля 2019 года. С этой даты на территории Санкт-Петербурга вступают в силу положения части 10.1 статьи 161 ЖК РФ, согласно которым управляющие организации и объединения собственников жилья обязаны обеспечить свободный доступ к информации о своей деятельности в сфере управления многоквартирными домами посредством ее размещения в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства.

Согласно части 4.1 статьи 12 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» поставщики информации, осуществляющие деятельность на территории Санкт-Петербурга, обязаны размещать информацию в ГИС ЖКХ с 1 июля 2019 года.

Информация, подлежащая размещению в ГИС ЖКХ управляющими организациями и объединениями собственников жилья, определена частью 18 статьи 7 Федерального закона.

Состав, сроки и периодичность размещения информации в ГИС ЖКХ определены совместным приказом Минкомсвязи России и Минстроя России от 29.02.2016 № 74/114/пр «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства».

С 1 июля 2019 года для поставщиков информации ГИС ЖКХ, осуществляющих свою деятельность на территории Санкт-Петербурга, вступят в силу положения статьи 13.19.1 и статьи 13.19.2 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, которые предусматривают административную ответственность за не размещение информации, размещение информации не в полном объеме или размещение недостоверной информации в ГИС ЖКХ.

Контроль за размещением информации в ГИС ЖКХ осуществляют органы государственного жилищного надзора и органы прокуратуры.

Галина Хованская объяснила

Зампред Комитета Госдумы по ЖКХ Галина Хованская направила обращение руководителю УФНС по Санкт-Петербургу, в котором разъяснила смысл инициированной ею поправки по поводу применения контрольно-кассовой техники в ЖКХ.

ГОСУДАРСТВЕННАЯ ДУМА
ФЕДЕРАЛЬНОГО СОБРАНИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
СЕДЬМОГО СОЗЫВА

**КОМИТЕТ ПО ЖИЛИЩНОЙ ПОЛИТИКЕ
И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМУ ХОЗЯЙСТВУ**

Георгиевский пер., д. 2, Москва, 103265 Тел. 8(495)692-19-65 Факс 8(495)692-28-80 E-mail: czhp@duma.gov.ru

27 июня 2019 г. № 3.23-22/1347

**Руководителю Управления Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу,
государственному советнику Российской Федерации 2 класса
А. В. ГНЕДЫХ
191180, г. Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 76**

Уважаемый Александр Викторович!

Ко мне обратилась председатель Ассоциации жилищно-строительных кооперативов, жилищных кооперативов и товариществ собственников жилья г. Санкт-Петербурга Марина Яковлевна Акимова по вопросу применения товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами контрольно-кассовой техники при осуществлении безналичных расчетов за оказание услуг своим членам в рамках уставной деятельности указанных товариществ и кооперативов, а также при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

Поводом для обращения послужило распространяемое среди жилищных объединений письмо заместителя руководителя Управления Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу, советника государственной гражданской службы Российской Федерации 1 класса С. В. Кашкиной, в котором содержится мнение о необходимости применения ими с 1 июля 2019 года контрольно-кассовой техники при осуществлении безналичных расчетов с физическими лицами, не являющимися членами указанных жилищных объединений, а также при приеме платы за нежилое помещение. Направляю вам копию данного письма.

Учитывая, что я являлась одним из авторов внесенного Федеральным законом от 6 июня 2019 года № 129-ФЗ изменения о неприменении товариществами собственников жилья, жилищными кооперативами контрольно-кассовой техники при осуществлении безналичных расчетов за оказание услуг своим членам в рамках уставной деятельности указанных товариществ и кооперативов, а также при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги, считаю возможным выразить свое мнение, которое заключается в следующем.

Уставная деятельность товарищества собственников жилья определена в части 1 статьи 135, части 2 статьи 152 Жилищного кодекса Российской Федерации. Она предполагает:

1) управление общим имуществом в многоквартирном доме либо имуществом собственников помещений в нескольких многоквартирных домах или имуществом собственников нескольких жилых домов. При этом в соответствии с частью 1 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, Правилами осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 15 мая 2013 года № 416, управление обеспечивается, в том числе посредством надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме и проведения его текущего ремонта;

2) обеспечение владения, пользования и в установленных законодательством пределах распоряжения общим имуществом в многоквартирном доме либо совместного использования имущества, находящегося в собственности собственников помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества, принадлежащего собственникам нескольких жилых домов;

3) осуществление деятельности по созданию, содержанию, сохранению и приращению такого имущества;

4) предоставление коммунальных услуг, за исключением случаев, предусмотренных статьей 157.2 Жилищного кодекса Российской Федерации;

5) осуществление хозяйственной деятельности, направленной на достижение целей управления многоквартирными домами либо на совместное использование имущества, принадлежащего собственникам помещений в нескольких многоквартирных домах, или имущества собственников нескольких жилых домов.

Как видно, все услуги (работы) товарищества, оказываемые им, связаны с содержанием и ремонтом общего имущества в многоквартирном доме. Они не предоставляют иных услуг, это будет противоречить целям их создания.

Члены товарищества собственников жилья, жилищного кооператива вносят товариществу, кооперативу не плату за жилое помещение и коммунальные услуги, а обязательные платежи и (или) взносы, связанные с оплатой расходов на содержание и текущий ремонт общего имущества в многоквартирном доме, а также с оплатой коммунальных услуг (часть 5 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации). Иными словами, члены товарищества собственников жилья рассчитываются с товариществом за услуги, предоставляемые товариществом в рамках уставной деятельности. Аналогичным образом складываются отношения, основанные на членстве в жилищно-строительных кооперативах.

Не являющиеся членами товарищества, кооператива собственники помещений в многоквартирном доме вносят товариществу, кооперативу плату за жилое помещение и коммунальные услуги (часть 6 статьи 155 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Иными словами, норма части 13 статьи 1 Федерального закона от 22 мая 2003 года № 54-ФЗ «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» читается следующим образом:

«Контрольно-кассовая техника может не применяться при осуществлении расчетов товариществами собственников жилья, жилищными, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами за оказание услуг своим членам, связанных с содержанием и текущим ремонтом общего имущества в многоквартирном доме, предоставлением

коммунальных услуг, а также при приеме от собственников помещений в многоквартирном доме, не являющихся членами этих объединений платы за жилое помещение и коммунальные услуги».

Таким образом, при осуществлении безналичных расчетов как с членами, так и с собственниками помещений, не являющимися членами товарищества, товарищество собственников жилья не обязано применять контрольно-кассовую технику. Именно такой правовой смысл был заложен в проект Федерального закона при его рассмотрении в Комитете Государственной Думы по бюджету и налогам и на пленарном заседании Государственной Думы.

Что касается вопроса применения контрольно-кассовой техники указанными жилищными объединениями при приеме платы за нежилое помещение, то в данном случае считаю некорректным выделение собственников нежилых помещений в отдельную категорию по следующим причинам.

Собственникам индивидуальных нежилых помещений в многоквартирном доме наравне с собственниками жилых помещений принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, которое они обязаны в силу статей 37, 39 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации содержать в надлежащем состоянии.

Не обладая жилищными правами, собственники нежилых помещений в многоквартирном доме тем не менее вступают в жилищные отношения (статья 4 Жилищного кодекса Российской Федерации), например, когда вносят плату за содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме и за коммунальные услуги, уплачивают взнос на капитальный ремонт, участвуют в вопросах управления многоквартирным домом и т. д. Вследствие чего собственники нежилых помещений в многоквартирном доме являются полноценными участниками отношений, регулируемых Жилищным кодексом Российской Федерации. Они также могут являться членами товарищества, кооператива.

Другими словами, собственники нежилых помещений несут наравне с собственниками жилых помещений идентичные обязанности и, как следствие, у них возникают одинаковые права на это имущество.

Так, в соответствии с частью 1 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения и взносов на капитальный ремонт. По этому поводу имеется правовая позиция, изложенная в Постановлении Президиума Высшего арбитражного суда Российской Федерации № 4910/10 от 9 ноября 2010 года, согласно которой собственник нежилого помещения, расположенного в многоквартирном доме, в силу прямого указания закона обязан нести расходы по содержанию общего имущества независимо от наличия у него расходов на содержание собственного помещения, находящегося в индивидуальной собственности, и расходов на коммунальные услуги. К отношениям, связанным с внесением соответствующей платы собственниками нежилых помещений, применяются нормы раздела VII Жилищного кодекса Российской Федерации, касающиеся внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, по аналогии со статьей 7 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Поэтому внесение платы за содержание общего имущества в многоквартирном доме и коммунальные услуги товариществу, кооперативу собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме никак не отличается от внесения соответствующей платы собственниками жилых помещений.

Приложение: на 2 л.

Председатель Комитета ***Г. П. Хованская***

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УПРАВЛЕНИЕ
ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ
ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ
(УФНС России по Санкт-Петербургу)
наб. р. Фонтанки, 76, Санкт-Петербург, 191180
Телефон: (812) 740-40-70; Телефакс: (812) 315-26-60;
www.nalog.ru

24 ИЮН 2019 № 04-12/

На №

Ответ на обращение

Управление Федеральной налоговой службы по Санкт-Петербургу на обращение от 26.05.2019 (вх. № 05763-3г) сообщает.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1.2 Федерального закона «О применении контрольно-кассовой техники при осуществлении расчетов в Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 54-ФЗ) контрольно-кассовая техника, включенная в реестр контрольно-кассовой техники, применяется на территории Российской Федерации в обязательном порядке всеми организациями и индивидуальными предпринимателями при осуществлении ими расчетов, за исключением случаев, установленных Федеральным законом № 54-ФЗ.

Согласно статье 1.1 Федерального закона № 54-ФЗ под термином «расчеты» понимается прием (получение) и выплата денежных средств наличными деньгами и (или) в безналичном порядке за товары, работы, услуги, прием ставок, интерактивных ставок и выплата денежных средств в виде выигрыша при осуществлении деятельности по организации и проведению азартных игр, а также прием денежных средств при реализации лотерейных билетов, электронных лотерейных билетов, приеме лотерейных ставок и выплате денежных средств в виде выигрыша при осуществлении деятельности по организации и проведению лотерей, прием (получение) и выплата денежных средств в виде предварительной оплаты и (или) авансов, зачет и возврат предварительной оплаты и (или) авансов, предоставление и погашение займов для оплаты товаров, работ, услуг (включая осуществление ломбардами кредитования граждан под залог принадлежащих гражданам вещей и деятельности по хранению вещей) либо предоставление или получение иного встречного предоставления за товары, работы, услуги.

В соответствии с пунктом 13 статьи 2 Федерального закона № 54-ФЗ контрольно-кассовая техника может не применяться при осуществлении расчетов товариществами собственников недвижимости (в том числе товариществами собственников жилья, садоводческими и огородническими некоммерческими товариществами), жилищными, жилищно-строительными кооперативами и иными специализированными потребительскими кооперативами за оказание услуг своим членам в рамках уставной деятельности указанных товариществ и кооперативов, а также при приеме платы за жилое помещение и коммунальные услуги.

При этом следует иметь в виду, что при приеме платы за нежилое помещение, а также за услуги, оказываемые физическим лицам, не являющимся членами ТСЖ, ЖСК и пр., применять контрольно-кассовую технику необходимо с 01.07.2019.

Заместитель руководителя,
советник государственной гражданской
службы Российской Федерации 1 класса ***С. В. Кашкина***

Жилое в нежилое

Как известно, 9 июня вступили в силу поправки в Жилищный кодекс, уточняющие условия и порядок перевода жилого помещения в нежилое в многоквартирном доме. Согласно принятому закону процедура перевода в нежилое помещение существенно усложнилась, что вызвало у наших читателей множество вопросов. Мы решили детально разобраться во всех изменениях, которые принес нам новый закон, и обсудили поправки с председателем совета многоквартирного дома Робертом Шуваловым.

– Роберт, расскажите, какова причина поправок? Ведь и раньше для того, чтобы открыть магазин, производство или офис, мы обязаны были перевести наше помещение в статус нежилого?

– Да, только порядок я бы заменил. Организовать офис – это самое простое, а вот с производством все намного сложнее. Чаще всего при переводе помещения в нежилое используют именно слово «офис», т. к. к нему меньше всего требований. Но как показывает практика, после того, как помещение получит статус нежилого, в нем может быть все что угодно: и офис, и ресторан, и пивная. Собственник обычно не меняет назначение на реальное, а контроля, если не считать самих жителей, за этим никакого нет. Но и жителям непонятно, в какую дверь стучать. Их претензии чаще всего оправданы, т. к. даже если в нежилом помещении располагается тихий офис, там могут повесить светящуюся рекламу или шумный кондиционер, которые будут мешать собственникам.

– Что теперь необходимо сделать для того, чтобы перевести свою квартиру в нежилой фонд? Что же об этом говорит Федеральный закон?

– Речь пойдет о Федеральном законе от 29 мая 2019 г. № 116-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», который внес изменения сразу в несколько статей Жилищного кодекса. Стоит отметить, что законопроект инициировало Правительство РФ, т. е. это не депутатская инициатива. Этот законопроект был достаточно быстро рассмотрен. О нежилых помещениях много говорили, на них жаловались. И, видимо, в Минстрое решили обратить внимание на эту проблему.

Первое изменение относится к государственному жилищному надзору.

Теперь в сферу ответственности государственного жилищного надзора отнесен надзор за порядком осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме. И основанием для проведения внеплановой проверки является поступившая информация «о фактах нарушения требований к порядку осуществления перевода жилого помещения в нежилое помещение в многоквартирном доме» (ст. 20 ч. 4.2 ЖК РФ).

Это изменение действительно очень важное, поскольку инспекция в таких случаях часто говорила: «У нас нет таких полномочий». (Раньше к полномочиям ГЖИ относилась только проверка факта нарушения перепланировки или переустройства помещений в многоквартирном доме. – *Прим. ред.*).

– Кого при этом будет проверять инспекция? Комиссию, которая дала разрешение на перевод, или собственника?

– Думаю, что она начнет с самого помещения и с его собственника. Многое будет зависеть от того, на что именно поступила жалоба. Допускаю, что возможен вариант, когда к межведомственной комиссии вопросов и не будет. Например, они утвердили помещение как офис, но после перевода на его месте появилась…

– Автомойка, например. Такой случай уже зафиксировали в нашем городе.

– Именно, например, и автомойка может появиться.

– Какие еще изменения принес нам закон?

– Внесены поправки в ч. 2 ст. 22 ЖК РФ. Там говорится о том, что **после перевода жилого помещения в нежилое «должна быть исключена возможность доступа в переведенное помещение с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям».**

Допустим, была квартира, вход в нее был с общей лестницы. После перевода квартиры в нежилой фонд доступ с общей лестницы должен быть замурован.

– Возникает необходимость прорубить из окна дверь. Получается, эта поправка говорит о том, что при переводе жилого помещения в нежилое в любом случае нужно делать перепланировку?

– Как минимум да. Гипотетически возможно представить конфигурацию, когда перепланировка не потребуется. Например, есть тамбур, который не используется для прохода в жилую зону, и окна квартиры первого этажа выходят в этот тамбур. Но это гипотетический случай.

– Один на миллион.

– Пожалуй.

Самое существенное изменение, которое меняет весь порядок, – это поправки в ст. 23 ч. 2, в которой изложен перечень документов, предоставляемых в межведомственную комиссию. Теперь перечень документов дополняется протоколом общего собрания собственников помещений в МКД, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое.

Раньше протокол для перевода в нежилое помещение не требовался. Собрание нужно было проводить только в случае, если перевод из жилого в нежилое был связан с перепланировкой, при которой затрагивалось общее имущество собственников.

Ко всему прочему добавлен еще один документ, который необходимо предоставить в МВК, – согласие собственников помещений, примыкающих к переводимому помещению.

– А есть ли определение, кто примыкает, а кто нет?

– Есть, в части 2.2 статьи 23 это подробно описано:

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

– Как я понимаю, может понадобиться максимум четыре согласия?

– Да, но все же, как правило, нужно три согласия: слева, спра-

ва и сверху. Тут, если применить аналогию с государственным сектором, эту статью можно проверить на коррупционную емкость. Грубо говоря, у собственников примыкающих квартир появляется предмет торга.

– Но ведь даже, если договоришься с собственниками примыкающих помещений, все равно необходимо собрать кворум?

– Совершенно верно, но тут тоже появились поправки. Раньше собрание считалось правомочным, если в нем приняли участие собственники, обладающие более, чем половиной голосов от общего числа голосов в многоквартирном доме. Теперь, согласно ч. 3 ст. 45 ЖК РФ, для этого общего правила проведения собрания есть исключение, оно как раз касается вопросов перевода жилых помещений в нежилые.

«Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, проводимое по вопросу перевода жилого помещения в нежилое, правомочно (имеет кворум):
1) при наличии в многоквартирном доме более одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме, в том числе собственники помещений в многоквартирном доме, в подъезде которого расположено переводимое помещение, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов таких собственников;
2) при наличии в многоквартирном доме одного подъезда в случае, если в общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме приняли участие собственники помещений в данном многоквартирном доме или их представители, обладающие более чем двумя третями голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном многоквартирном доме».

Очень длинная формулировка, но если коротко, идея заключается в том, что помимо того, что в собрании должны принять участие собственники, обладающие более чем половиной голосов, в том подъезде, в котором расположено переводимое помещение, в собрании должны принять участие не менее двух третей собственников. Именно принять участие, а не проголосовать за. Если же в доме один подъезд, тогда две трети собственников должны принять участие в собрании для его правомочности.

– А когда решение о переводе жилого в нежилое признается принятым?

– Здесь все остается по-старому, если большинство участников голосования проголосовало за.

– Очень сложные формулировки, тем более, если учесть, что одно из прилегающих помещений может относиться к соседнему подъезду.

– Здесь уже получается двухступенчатая система, поскольку если не получишь согласие собственников прилегающих помещений, к проведению собрания можно и не приступать. И где-то в этом есть рациональное зерно.

– Если представить себе ситуацию, что мы смогли провести собрание, собрали бюллетени, сделали протокол. Кто-то будет проверять, в каком подъезде находится помещение, собственники которого проголосовали тем или иным образом? По идее этим должна заниматься межведомственная комиссия?

– Думаю, что межведомственная комиссия этим точно заниматься не будет, здесь я практически уверен. Вся ответственность за информацию, которая содержится в протоколе ОСС, лежит на инициаторе собрания, председателе собрания, секретарях, лицах, производящих подсчет голосов.

– Как вы оцениваете шансы перевода помещений в нежилой фонд при новой системе?

– Да, теперь существенно осложнилась задача перевода жилого помещения в нежилое. Боюсь, что это будет просто невозможно сделать, если все делать по-честному. Надо же понимать, что помимо собрания о решении перевода в нежилой фонд нужно провести еще собрание о распоряжении общим имуществом, поскольку мы понимаем, что оно, скорее всего, тоже будет затрагиваться. И тут, я напомню, что если речь идет об уменьшении общего имущества, то необходимо стопроцентное согласие собственников.

– А классическая схема с расширением окна до дверного проема является уменьшением общего имущества?

– По этому вопросу я изучал судебную практику года два назад. Если исходить из судебной практики тех лет, то я могу сказать, что расширение окна до дверного проема, по мнению Городского суда Санкт-Петербурга, не является уменьшением площади имущества, а следовательно, не требует стопроцентного согласия собственников. Но в случае, когда пристраивается лестница, а это тоже практически неизбежно, или собственник решит повесить козырек, идет вопрос о распоряжении общим имуществом. Не думаю, что этот подход сильно изменился за два года.

– Если ты законопослушный гражданин и хочешь сделать все по правилам, то?

– То я бы оценил шансы как близкие к нулю. До принятия этого закона все, по крайней мере, в моем доме наловчились упрощать себе жизнь. В межведомственную комиссию предоставлялся «голый» протокол, формальное требование исполнено. Комиссия же никак этот протокол проверить не может, да она и не наделена такими полномочиями.

Продолжение на стр. 12.

Продолжение.
Начало на стр. 10–11.

Например, в моем доме 15 мая выяснилось, что проводилось собрание. Никто об этом собрании не знал. Только когда у нас разобрали часть газона, чтобы сделать проход на месте окна, то мы выяснили, что было собрание, есть протокол с согласием собственников на распоряжение общим имуществом. Мы обратились в ГЖИ, где нам ответили, что никакого протокола ОСС к ним по этому вопросу не поступало.

– А вы сейчас оспариваете правомерность решения собрания?

– Да, будем разбираться. Поскольку, несмотря на то, что в ГЖИ не поступало никаких протоколов, строительные работы уже завершены. В этих помещениях теперь располагается автошкола, да, пока там все тихо. Но мы прекрасно понимаем, что в таких помещениях очень часто меняется состав арендаторов, ни одно из этих помещений не застраховано от того, что там все-таки появится пивная.

– На ваш взгляд, защитил бы вас новый закон от ситуации, происходящей сейчас в вашем доме? Не кажется ли вам, что если бы эти изменения существовали давно, бюллетени бы все равно нарисовали?

– Закон об оспаривании общего решения собственников всегда сопряжен со сложностями. Если в доме нет собственников, которые хотят этим вопросом заниматься, у которых есть ресурсы и знания, которые не побоятся затрат времени, то вероятность оспаривания протокола не так велика. Потому что, чтобы признать ОСС недействительным, нужно собрать достаточно большое количество собственников, выяснить, что они не голосовали, и эти собственники должны сообщить правомерным способом об этом суду. Закон нарушить у нас достаточно просто, а вот восстановить свои права намного сложнее.

Но сейчас появилась необходимость согласия собственников примыкающих квартир, и круг начинает сужаться. Теперь можно начать с проверки прилегающих квартир. Было от них согласие или нет. Если было согласие, то тут уже надо разбираться с ОСС. И тут тоже все стало немного проще. Ведь можно сначала проверить подъезд, в котором располагается переведенное помещение, есть ли там две трети голосов или нет.

– На ваш взгляд, будет ли работать этот закон? Или это очередная видимость защиты наших прав?

– Я считаю, что он как минимум дает чуть больше инструментов в отстаивании своих прав, если собственники считают, что они были нарушены. Ко всему прочему, у жилищной инспекции появились новые полномочия, которые позволяют проводить внеплановые проверки нежилых помещений. А на обращения граждан они обязаны реагировать. Можно и на нашем доме проверить, как работают эти новые поправки.

Беседовала Татьяна Гоцуленко
Записала Валерия Захарова

Что общего у масленичной куклы, модного показа и ведра домашнего печенья?

Все это – примеры активностей на праздниках «Экодвор», прошедших в 2019 году в Петербурге и Ленинградской области. О самых интересных моментах экодворов рассказывает координатор проекта Полина Кособокова.

В этом сезоне были очень разнообразные мероприятия по масштабу и локации: от уютных соседских до масленичных гуляний. «Экодвор» – это прежде всего уличное событие, и мы старались проводить мероприятия в теплое время года. Однако первый в этом сезоне «Экодвор» состоялся 10 марта в Никольских рядах при +1 градусе и сугробах, гостей и волонтеров спас горячий чай и подогретые блинчики от наших друзей «HardRockCafe» и «Meininger Hotel». А на «Экодворе» в Рабфаковском переулке, д. 3 за 2 часа мы пережили 5 ливней.

Но погода – это не самое главное на мероприятии, главное – люди и атмосфера. А еще экодворы очень стимулируют к творчеству и фантазии. Например, специально для масленичного «Экодвора» в Никольских рядах кукольные мастера Елена Пальм и Елизавета Пермякова создали фактически из мусора очаровательное чучело с кокошником и длинной косой из пакетов. Получилась метафора окружающей действительности: с приходом весны из-под растаявшего снега появляется не прелая солома, которую можно сжечь, а, увы, горы пластикового мусора, которые жечь ни в коем случае нельзя. После праздника я чучело разобрала и сдала в переработку, но на кокошник рука не поднялась – оставила как реквизит для фотосессий.

Отдельно хочу отметить людей, которые не побоялись самостоятельно организовать свой «Экодвор». По себе знаю, что в первый раз выйти с собственным экологическим мероприятием к своим соседям – нелегкая задача.

Приозерску очень повезло, что там живет Ирина Афроськина, которая своей невероятной энергией и фантазией смогла заразить и объединить своих соседей. На ее празднике были песни под гитару, мастер-классы и вкуснейшие домашние угощения: компот (конечно же, в 3-литровых банках) и целое ведро печенья «хворост», естественно, компотопитие обошлось без одноразовой посуды, наливали только тем, кто со своей многоразовой кружкой. Отсутствие одноразовой посуды и «мусорного» реквизита – это правило всех экодворов.

На «Экодворе» Анастасии Хорошевой в парке Оккервиль была дана вторая жизнь огромному количеству детской одежды и игрушек, даже сломанные машинки отправились на запчасти в мастерскую Wood&Food. А тему экологичного гардероба раскрыли дети из модельной школы Top Kids SPB. Дефиле в дизайнерской одежде из органического хлопка и льна прошло на аллее на фоне речки Оккервиль.

В Приморском районе Кристина Тайбери организовала «Экодвор», чтобы рассказать соседям о правилах сортировки отходов в новых контейнерах, которые только что установили в жилом комплексе. На празднике жители не только узнали обо всех нюансах раздельного сбора отходов, но и научились чинить велосипеды и оказывать первую помощь. Также гостям продемонстрировали стильный вермикомпостер – червячки кушают растительные органические отходы и производят отличный грунт и удобрение для цветов. При этом питомцы не выползают за пределы своего домика, ведут себя тихо и незаметно.

Неотъемлемая часть праздника «Экодвор» – это сбор вторсырья. Ответственно заявляю, что все собранное вторсырье отправилось либо сразу на базу заготовителей, либо в пункты приема и придомовые контейнеры для раздельного накопления отходов.

Кстати, экодворы имеет смысл организовывать и в тех дворах, где уже есть контейнеры для раздельного сбора отходов. По нашему опыту знаю, у части жителей все равно есть недоверие к ним или вопросы по правилам сортировки. Все эти сомнения помогает развеять коллекция образцов с российских перерабатывающих заводов и инструктаж по правильной подготовке отходов к сдаче от наших волонтеров. В этом году 5 экодворов состоялись в местах установки экодомиков компании «ЮВИ-СПб». Их яркие контейнеры для пластика и макулатуры были установлены в рамках инфраструктурной части программы «Разделяй с нами».

Вообще, благодаря «Экодвору» я познакомилась со многими классными проектами и компаниями: экологичные призы предоставляли магазины «БиоГрад-Продукт», «Покупай Правильно!» и «Zeero», для мастер-классов материалы мне достались от «Крафтшеринга», два центнера вторсырья забирала машина «Точки сбора». Мой совет всем будущим организаторам экодворов – не стесняйтесь знакомиться с ближайшими к вам компаниями и проектами, многие из них с радостью примут участие в хорошем «зеленом» деле.

Проект «Экодвор» объединяет все больше людей и, конечно, будет продолжаться в 2019–2020 годах. Любой человек может стать организатором своего праздника или присоединиться в качестве волонтера, просто зарегистрировавшись на сайте мойэкодвор.рф, и сказать своим друзьям и соседям: «Разделяй с нами!».

Свалка = детский садик

Каждая несанкционированная свалка, которая ликвидируется за счет городского бюджета, лишает горожан одного детского садика.

Владельцев захламленных территорий может ждать уголовная ответственность. Об этом заявил временно исполняющий обязанности губернатора **Александр Беглов** в рамках рабочего объезда Невского района.

«Владельцы захламленных земельных участков будут нести не только административную, но и уголовную ответственность», – подчеркнул Александр Беглов. Он отметил, что затраты городского бюджета на рекультивацию одной несанкционированной свалки по себестоимости равны строительству одного детского сада. В Петербурге, по данным общественных организаций, 36 таких свалок. «По стоимости это 36 детских садов», – сказал глава города, подчеркнув при этом, что собственники участков, стремясь сэкономить собственные средства, фактически крадут их у всех петербуржцев.

Глава города осмотрел свалку на Советском проспекте. По его поручению въезд автотранспорта на территорию свалки ограничен, она оснащена видеокамерами, которые фиксируют номера машин и попытки выбросить мусор. Александр Беглов поручил в течение недели оценить экологическую опасность территории, в частности выявить класс опасности отходов для выбора соответствующих вариантов утилизации и транспортировки. Уже в сентябре с этой территории должны быть вывезены отходы. Окончательная рекультивация земли будет проведена в следующем году.

Источник: gov.spb.ru

Мусор по факту: как это?

Светлана Разворотнева, исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль»:

«Несмотря на поручение премьера перейти с расчетов по нормативам на фактическое потребление, данное еще в марте, вопрос о том, как оплачивать вывоз мусора до сих пор не решен. Сейчас мы платим по нормативу, хотя люди недовольны нормативами, которые приняли регионы. Достаточно сказать, что в разных субъектах они различаются в десятки раз. Справедливые нарекания вызывают тарифы для сельской местности, где люди в действительности производят гораздо меньше мусора, чем им приписывают, – там все живут в основном огородами и не потребляют так много промышленных товаров в упаковке, как горожане, а платят наравне. Формально у юридических лиц и у собственников индивидуальных жилых домов есть возможность платить за вывоз мусора, что называется, по факту, достаточно заключить соответствующий договор с региональным оператором, но исполнители услуги всячески этому препятствуют, и люди не могут реализовать это право. Возможно, если плату за фактическое потребление услуги более жестко прописать в законе, ситуация изменится.

Но остается открытым вопрос, как посчитать норму потребления, чтобы она была справедлива и не вызвала обид. В некоторых муниципалитетах, например, в Воронеже, ТСЖ уже расплачиваются по норме потребления. Но что происходит? Машина приезжает так же часто, как и раньше, и вывозит пустые контейнеры, при этом начисляется плата, как если бы они были полными, т. е никакой экономии не происходит.

Я считаю, что при подготовке поправок в законодательство Минприроды и Российский экологический оператор должны обязательно предусмотреть равноправие всех участников договорных отношений, чтобы потребитель был партнером, а не подчиненным, который получает договор от регоператора как данность. Следует предусмотреть возможность для потребителя определять временные рамки вывоза контейнеров и частоту данной процедуры. Также необходимо решить вопрос перерасчета платы за ТКО в жилье, где никто не проживает, причем вне зависимости от системы оплаты: по метражу или по количеству проживающих».

Нам пишут

Сергей Белолипецкий, Ассоциация ТСЖ Московской области

«Мусорная тема. Рузский региональный оператор не согласился с нашим протоколом разногласий, в результате договор на вывоз мусора остался не подписанным.

Давление на нас со стороны ГЖИ и администрации («Вы одни только не подписали» и т. п.) заканчивалось, как только я напоминал о ст. 179 УК РФ «Принуждение к заключению сделки».

Мусор у нас вывозится, ибо Постановление правительства РФ № 354 возлагает ответственность на РО до заключения договора. Нам выставляют счета по предельному тарифу и с объемами, превышающими даже нормативы накопления. За июнь нам выставили 110 м^3 по 791,30 руб./м^3 + НДС = 104 451,60 руб. Мы вежливо письменно отвечаем о необоснованности такого счета и платим по фактическому объему 17,6 м^3 и по тарифу 650 руб./м^3, всего на сумму 11 440 руб. Это в 9 раз меньше! Есть за что побороться в суде».

Ася Казанцева

Кто виноват в потопах в Петербурге?

Первая половина июля выдалась дождливой и прохладной, как и обещали синоптики. Вот только никто не мог спрогнозировать, что ливневая канализация Петербурга не справится со стихией. За последний месяц город тонул дважды, особенно досталось центральным и северным районам.

Борьба с погодой

Основной причиной подтоплений является устаревшая система ливневой канализации. Как рассказал директор по производству ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» **Виталий Вербицкий**, канализационная система была построена в городе еще в середине прошлого века. Ее конструкция рассчитана на прием штатной интенсивности дождя – это не более 7,2 мм в течение 20 минут. Если дождь идет дольше и интенсивнее, то это считается нерасчетными осадками, с которыми канализация уже не в силах справиться.

Причем даже у нерасчетных дождей есть своя норма, исходя из которой катаклизмы должны случаться не более двух раз в год, однако по факту это происходит намного чаще. В 2018 году было зарегистрировано 17 случаев. А за одну неделю июля 2019 года город реализовал всю свою годовую норму по нерасчетным осадкам.

– Ситуация осложняется тем, что количество патрубков рассчитывается из площади дорожного подтопления, – добавил Вербицкий. – Во многих районах города ливневая канализация строилась в 1970-е годы, тогда было много зеленых зон с гравийным покрытием, они брали часть удара стихии на себя. Сейчас же на их месте лежит асфальт, который практически не впитывает влагу. Покрытие сменилось, а количество патрубков – нет.

– При этом на сегодняшний день массовая модернизация сетей вряд ли возможна, но чтобы хоть немного разгрузить ливневку, можно посадить больше деревьев и насыпать гравий там, где это возможно, – отмечают специалисты Водоканала.

Еще одной проблемной зоной является общесплавной характер канализации Петербурга. Почти 70% города снабжено именно таким типом сетей, когда в одну трубу поступают бытовые стоки жилых домов и дорожные стоки. Переложить канализацию во всем городе – процесс затратный и трудоемкий, поэтому в случаях форс-мажора Водоканал распределяет потоки между Северной и Центральной станциями аэрации. Для этого была построена перемычка между коллекторами южного и северного берегов Невы и щиты управления в районе юго-запада.

Фото: Мойка78

Кроме того, по словам заместителя директора городского Центра комплексного благоустройства **Натальи Нарджиевой**, для того, чтобы помочь городу справиться с ливневыми водами во время нерасчетных дождей, специальные службы занимаются отводом осадков, скопившихся на улицах. Специалисты 38 аварийных бригад занимаются внеплановой уборкой от бытового мусора, забивающего канализацию.

Вплавь по Парашютной

Жители новых районов города обычно переживают сильные ливни чуть легче, чем все остальные. Это связано с тем, что Водоканал предъявляет к застройщикам требование строительства раздельной канализации, чтобы дожди сразу могли уйти в ливневый сток, тем самым снижается нагрузка на бытовой сток. Но, к сожалению, не каждый новый район может похвастаться эффективностью в борьбе за сухость.

Например, ливень, прошедший 3 июля, превысил норму осадков в два раза. Обычно на очистные сооружения поступает в сутки порядка 1,8 млн кубов воды, но 3 июля пришлось перекачать около 4 млн кубов. В тот день больше всего пострадали жители северных районов города. Особенно досталось тем, кто оказался на Парашютной улице, где затопило проезжую часть, и пешеходам пришлось идти босиком по колени в воде.

Врио губернатора Петербурга **Александр Беглов** объяснил, что проблемы с ливневой канализацией на Парашютной улице возникают ежегодно, и этому способствует сразу несколько причин.

Во-первых, Парашютная улица расположена в низине, из-за чего она принимает больше дождевых вод, чем любая другая близлежащая улица. Во-вторых, система ливневой канализации на этой улице проложена в форме буквы «П», из-за большого количества поворотов в трубе снижается пропускная способность системы. В-третьих, большая плотность населения квартала, загруженность его автомобилями и бытовыми стоками также осложняют ситуацию.

Власти города долго анализировали ситуацию в этом районе города и решили распрямить ливневую канализацию на Парашютной улице. Отметим, что эта улица будет не единственной, где пройдет модернизация. По словам Беглова, планируется проложить или реконструировать приблизительно шестьдесят километров сетей в Петербурге. Уже разработана карта горячих зон, где есть необходимость выполнения этих мероприятий.

Если обещания властей будут выполнены, то в городе действительно станет легче не только летом, но и весной, в период обильного таяния снега.

Пока мы ожидаем модернизации ливневой канализации, Водоканал дал нам несколько советов, о том, как вести себя, если вы оказались в месте подтопления (*см. справа, на стр. 15*).

К сожалению, точно предсказать, когда и где прольется очередной ливень, нельзя. Сейчас на уровне городских коммунально-дорожных служб и организаций прорабатывается механизм взаимодействия, позволяющий своевременно оповестить автомобилистов о возникших в результате ливня зонах подтопления и оперативно организовать перекрытие опасных для проезда участков.

В случае подтопления улицы можно звонить на горячую линию Водоканала по телефону: (812) 305-09-09.

Где-то в России

Рекомендации «Водоканала»

Большое количество организаций, занимающих цокольные и полуподвальные помещения, столкнулись с проблемой их затопления во время нерасчетного дождя. Напоминаем, что согласно пункту 8 Правил пользования системами коммунальной канализации Санкт-Петербурга **абонент должен оборудовать выпуски из здания специальными автоматическими затворами или задвижками**. Дополнительно мы рекомендуем владельцам помещений установить **герметичные двери и водоотбойные бордюры вокруг оконных и дверных приямков**, которые препятствуют попаданию атмосферных осадков с улицы.

Обращаем внимание, что **передвигаться на легковом автомобиле по улице, затопленной водой более чем на 15–20 см, не рекомендуется**. Если вы оказались в подобной ситуации, нужно незамедлительно заглушить двигатель автомобиля и дождаться, пока вода сойдет до безопасного уровня. Как правило, это происходит через 20–30 минут после окончания дождя. Только после этого можно продолжать движение.

ФОТОФАКТЫ

Текст и фото: Илья Сотонин

Жилая 50-этажная башня в Варшаве

Обслуживает ее команда из 60 человек, среди них есть несколько пожарников, которые постоянно находятся на объекте.

В доме 300 квартир от 65 до 400 метров, первые 6 этажей – это паркинг. Цена покупки квартиры от 6000 евро за метр.

Платят за обслуживание 5,4 евро или около 400 рублей с метра. На весь дом по моим подсчетам 12–15 миллионов в месяц в рублях по текущему курсу. Сюда входит отопление и вода. В первый год обслуживание было дороже, потому что было непонятно, каково будет среднее потребление воды и тепла.

Квартиры продаются с дизайном и ремонтом. У жителей нет проблем с соседом, который много лет подряд шумит дрелью.

В состав общего имущества кроме подъезда, подвалов и чердаков входят:

– спа с двумя бассейнами, один из которых на улице, сауна и хамам

– тренажерный зал

– комнаты для бизнес-переговоров, чтобы можно было решать деловые вопросы, не выходя из дома

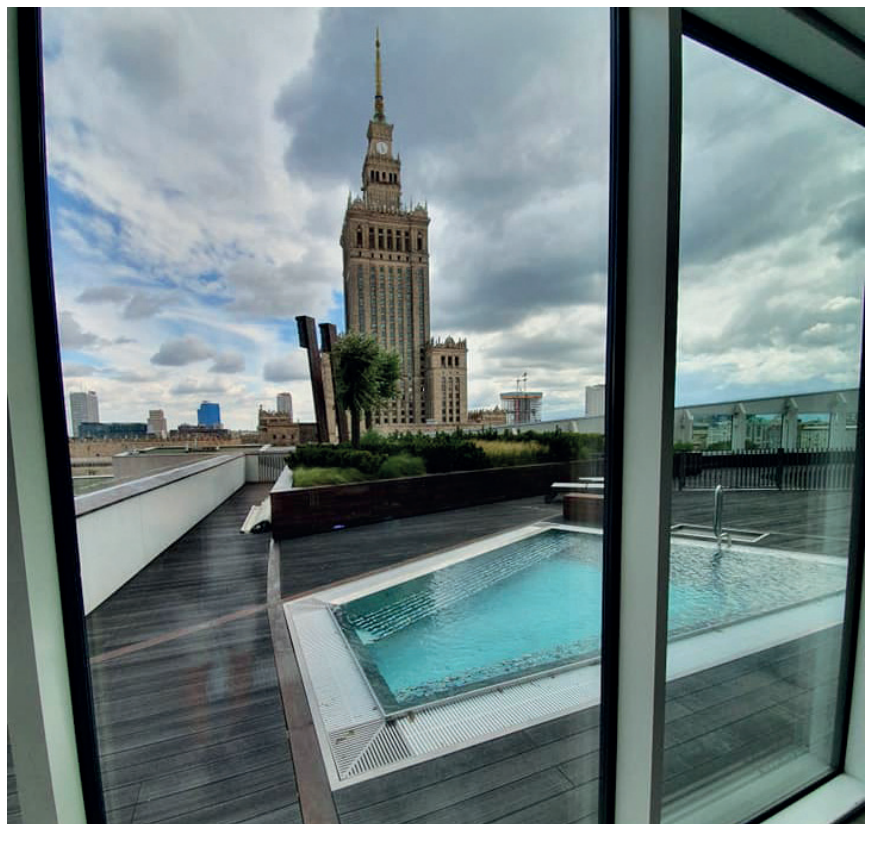
– зал для мероприятий с кухней, баром и роялем

– кинотеатр, где можно потренироваться в гольфе

– детская комната, где можно оставить ребенка с няней

– винное хранилище, где можно арендовать винный шкаф для белого, красное вино придется хранить в квартире.

Содержание всего этого входит в плату за квартиру. Платят все, даже если не плавают в бассейне и не пользуются детской. Отказаться нельзя.



КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель

ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции:

195027, Санкт-Петербург,

ул. Магнитогорская, дом 11

Тел. (812) 907-18-60,

тел.: (812) 528-19-70

www.konserg.ru

Генеральный директор издательства,

главный редактор

Татьяна Гоцуленко

Редактор газеты

Лилия Курбеко

Корректор

Татьяна Розанова

Подписной индекс в Санкт-Петербурге 11003

Подписка через редакцию **(812) 907-18-60,**

(812) 528-19-70, e-mail: konserg@konserg.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. Материалы, помеченные *,

публикуются на правах рекламы.

При использовании материалов газеты,

полностью или частично, ссылка на

источник обязательна.

Газета зарегистрирована Северо-Западным

окружным межрегиональным

территориальным управлением РФ

по делам печати, телерадиовещания

и средств массовой информации.

Свидетельство о регистрации СМИ

ПИ № ФС2-7630 от 21.08.2005 года.

ВЫПУСК ИЗДАНИЯ ОСУЩЕСТВЛЕН

ПРИ ФИНАНСОВОЙ ПОДДЕРЖКЕ

ФЕДЕРАЛЬНОГО АГЕНТСТВА ПО ПЕЧАТИ

И МАССОВЫМ КОММУНИКАЦИЯМ.

Отпечатано в ООО «Техно-Бизнес»

194362, Санкт-Петербург, пос. Парголово,

ул. Ломоносова, д. 113

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 90

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.

Подписано в печать 19.07.2019 в 16 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

За полгода общедомовым имуществом в Петербурге признано 675 помещений

Всего в 2019 году КИО планирует рассмотреть материалы в отношении порядка 1500 объектов.

Межведомственная комиссия по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, в 1 полугодии 2019 года приняла решения о признании общедомовым имуществом в отношении 675 городских нежилых помещений общей площадью более 69 тыс. кв. м.

Напомним, выявление и исключение из государственной собственности Санкт-Петербурга нежилых помещений, являющихся общим имуществом многоквартирного дома, а именно подвалов, чердаков, помещений колясочных и т. д., проводится КИО в рамках работы Межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях.

На комиссии принимаются решения о принадлежности нежилых помещений к общедомовому имуществу.

В отношении помещения, признанного общедомовым имуществом, при наличии учета в Реестре собственности Санкт-Петербурга на основании решения комиссии издается соответствующее распоряжение КИО об исключении объекта из Реестра собственности Санкт-Петербурга (при необходимости производится государственная регистрация прекращения права собственности Санкт-Петербурга в ЕГРН на данное помещение).

Отчет о результатах деятельности комиссии ежемесячно публикуется на интернет-сайте КИО по адресу: www.commim.spb.ru в разделе «Деятельность».

Информация КИО СПб

ТИМПУР

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

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

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

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

Услуги для юридических лиц

Налоговый аудит и консалтинг

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

ВЫПИСКИ ИЗ РОСРЕЕСТРА

(информация о собственниках)

Высылаем на электронную почту в формате PDF

Срок изготовления: 1-5 дней

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

Заказывайте по электронной почте
konserg-media@yandex.ru

Телефон для справок:
(812) 907-18-60

Предлагают заменить счетчики?
Взять пробы воды?

Остерегайтесь мошенников!

Позвоните **004** или **576-4-004** и проверьте полномочия пришедших!

Мошенники и недобросовестные предприниматели, чтобы продать или навязать ненужную гражданам услугу или продукцию, часто представляются сотрудниками крупной и известной в городе организации, например Водоканала, Петербурггаза или Петроэлектросбыта.

Теперь в Санкт-Петербурге по единому номеру можно проверить, действительно ли эти организации отправляли по данному адресу специалиста и вообще работает ли такой сотрудник в компании. Если вы позвоните по телефону 004 или 576-4-004 и сообщите, что в квартиру пытается попасть специалист той или иной службы, ваш звонок переведут на горячую линию соответствующей организации, где точно разъяснят, ведутся ли в данном доме какие-либо работы, направлены ли туда сотрудники предприятия, какие именно работы они могут проводить и нужно ли пускать их в квартиру.

Звонок и выяснение обстоятельств прихода незваных гостей позволит обезопасить жителей города, не допустить обмана, введения в заблуждение и навязывания ненужных услуг и товаров.

Телефонные номера 004 и 576-4-004, по которым сообщения от жителей принимает Центр обработки вызовов 004 СПб ГКУ «Городской мониторинговый центр», работают круглосуточно и без выходных.

К сервису подключены крупнейшие городские ресурсоснабжающие предприятия и организации:

– ГУП «ТЭК СПб»
– АО «Теплосеть Санкт-Петербурга»
– ООО «Петербургтеплоэнерго»
– ПАО «Ленэнерго»
– ГРО «ПетербургГаз»
– АО «Петроэлектросбыт»
– ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».