АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 11 (748) 20 августа 2018

Нам 15 лет!

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.

С. 4-5

Квитанции за антитеррор: расходы и ответственность

Минстрой предложил законопроект, устанавливающий требования к антитеррористической защищенности многоквартирных домов. «Еще одна квитанция» – такое сообщение никого не порадует. Дополнительная плата, неоднозначный повод… Но давайте разберемся, что за ним стоит?

КОНКУРС!

Приз – бесплатная подписка!

Телефон для справок:
(812) 907-18-60

Расскажи, чем помогла газета в жизни и работе, и выиграй бесплатную подписку на 2019 год!

Акция к 15-летию газеты «Консьержъ».

Присылайте рассказы на электронную почту **konserg@konserg.ru.**

Результаты конкурса и лучшие истории будут опубликованы в газете.

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

В ЭТОМ НОМЕРЕ

НОВОСТИ С. 3

Резонансное дело о банкротстве жилкомсервиса на Васильевском острове набирает обороты – суд привлек к субсидиарной ответственности контролирующие организацию лица.

РЕСУРСЫ С. 11

Петербургские теплоэнергетики этим летом пошли дальше обычных испытаний тепловых сетей и учений по реагированию при авариях и пригласили робота.

ИНТЕРВЬЮ С. 16-17

Гость рубрики – генеральный директор АО «Петроэлектросбыт» Екатерина Горшкова.

ПОДПИСКА

НА ГАЗЕТУ «КОНСЬЕРЖЪ»

(выходит 1 раз в 3 недели)

брошюры-приложения
«КОНСЬЕРЖЪ-КОНСУЛЬТАНТ»,
«ЖИЛИЩНЫЙ БУХГАЛТЕР» и
«ЮРИДИЧЕСКАЯ ПОМОЩЬ ЖКХ»
(ежеквартально)

(812) 907-18-60

konserg@konserg.ru

XI КОНКУРС
ДОВЕРИЕ ПОТРЕБИТЕЛЯ
РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ 2018

Организаторы: КПН, BSN.RU, ГУД

Генеральные партнеры: Pioneer, YIT, Группа Эталон, Эталон ЛенСпецСМУ

Выбирай проверенных!

DOVERIEKONKURS.RU

Строительную компанию
Ипотечный банк
Риэлторское агентство
Жилой комплекс

ОБЪЯВЛЕНИЯ

Разместите объявление здесь

(812) 907-18-60

ТЕНДЕР

ТСЖ объявляет тендер на выполнение работ по капитальному ремонту мягкой рулонной кровли на 10-этажном 2-подъездном доме. Площадь кровли 2000 м².

Объявления о тендерах публикуются БЕСПЛАТНО.

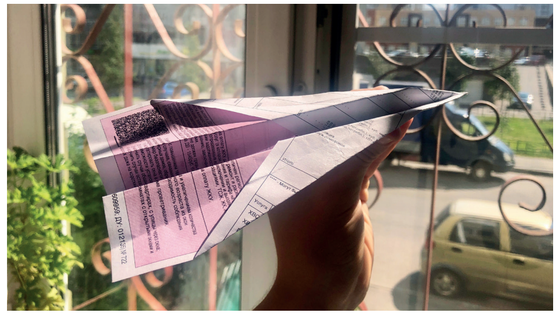
Подробности:

KONSERG@KONSERG.RU, (812) 907-18-60

Владимир Гусев

Тарифы в 2019 году решили поднять дважды

Минэкономразвития хочет повысить тарифы на ЖКХ в 2019 году не один, а два раза. Это обусловлено стремлением компенсировать для поставщиков коммунальных услуг рост НДС с 18% до 20%.



Если предложение министерства будет принято, то тарифы сперва поднимут в январе на 1,7%, а затем в июле еще на 2,4%. Итого получится 4%, что соответствует уровню ожидаемой инфляции.

Минэкономразвития подсчитало, что уже с начала года расходы коммунальщиков подскочат на 16 миллиардов рублей из-за роста НДС. Платить налог они будут с января, а стоимость ЖКХ вырастет лишь в июле. Министерство считает, что если повышение тарифов не провести в январе, то убытки (примерно 0,8%) будут включены в тарифы для потребителей. Свое предложение Минэкономразвития направило в Минэнерго, Минстрой и ФАС.

Источник: Блокнот.ру

Управляющие будут проверять достоверность сведений о семьях

В конце июля было подписано постановление правительства, которое упростило получение субсидий на оплату ЖКУ. Гражданам не придется предоставлять справку о составе семьи. Однако уполномоченные органы смогут выборочно проверять сведения о семье, в том числе они смогут отправлять запросы в управляющие компании.

Субсидия на оплату ЖКУ – это компенсация от государства, которая позволяет некоторым категориям граждан оплачивать 50% стоимости коммунальных услуг. Среди льготных категорий – многодетные семьи, дети-сироты, пенсионеры, инвалиды, военные и ветераны труда. Кроме того, на субсидию могут рассчитывать семьи с низкими доходами, которые тратят на оплату ЖКУ более определенного процента семейного бюджета.

Ранее для получения субсидий необходимо было предоставить справку из паспортного стола о составе семьи. Сейчас такая справка не требуется, граждане смогут самостоятельно декларировать состав семьи. Предоставленные сведения будут проверяться выборочно, в том числе с помощью запросов в управляющие компании.

Профессор кафедры труда и соцполитики Института госслужбы и управления РАНХиГС Александр Щербаков утверждает, что УО смогут сами определять достоверность информации. А так как многие управляющие компании принимают платежи за коммунальные услуги, установить достоверность данных, предоставленных жителями многоквартирных домов – в интересах УО.

Источник: РосКвартал

Татьяна Ларина

Эксперт: Банкротство жилкомсервисов грозит городу коммунальным коллапсом

Резонансное дело о банкротстве жилкомсервиса на Васильевском острове в Санкт-Петербурге набирает обороты – суд привлек к субсидиарной ответственности контролирующие организацию лица.

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в Петербурге оставил без изменения определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2018 о привлечении к субсидиарной ответственности по долгам ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» и бывшего руководителя управляющей компании Рафаэля Телякова (*Постановление по делу № А56-59602/2012/субс., субс. 2 опубликовано на стр. 8–10 настоящей газеты*). Речь идет о сумме более 200 млн руб.

Цифра значительная, но она меркнет перед оценкой общей задолженности всех городских жилкомсервисов перед ресурсоснабжающими организациями – эксперты говорят о 20 млрд долгов. И если раньше ресурсникам было неинтересно банкротить управляющие организации – считалось, что нечего взять – то теперь открывается возможность покрыть недоимку из бюджета. Сменится политический ветер – и в судах появятся десятки исков о банкротстве крупнейших принадлежащих, по сути, городу управляющих организаций.

Как пояснил «Консьержу» знакомый с ситуацией эксперт, грозит это, во-первых, массовым увольнением руководителей жилкомсервисов (помимо маячащей субсидиарной ответственности по долгам предприятия, не заявить о банкротстве самому – уголовная статья), а во-вторых, масштабным жилищно-коммунальным коллапсом в городе.

Что касается частных управляющих компаний, то за ними бюджетной «подушки безопасности» нет, поэтому прогнозируется, что привлекать к субсидиарной ответственности будут генеральных директоров и собственников.

В сложившейся ситуации, считает наш собеседник, нужно срочно освободить управляющие организации от накопленных долгов, передав их в некий Центр урегулирования задолженности, который бы аккумулировал и дебиторку, и кредиторку управляющих компаний и работал бы под контролем города. По словам специалиста, создать такой центр можно даже на базе ВЦКП.

Кроме того, важно не допустить образования новых долгов у управляющих организаций, для этого необходимо перевести жилищный фонд Петербурга на прямые договоры с поставщиками ресурсов. «Зря наши неповоротливые ресурсники боятся объемной работы с множественным клиентом, – считает эксперт. – Они легко могут передать эти функции малому и среднему бизнесу».

Антитеррористическая защищенность домов: новые расходы?

Минстрой России предложил законопроект, устанавливающий требования к антитеррористической защищенности многоквартирных домов. Эксперт регионального отделения ОНФ в Москве, председатель правления ТСЖ Никита Матвеенков считает, что введение платежей за антитеррористическую защиту домов создаст дополнительную финансовую нагрузку на жителей.

Все городские жилые дома предлагается разделить на три категории. Делить следует, исходя из четырех критериев, в том числе – степени потенциальной опасности теракта и масштабов его возможных последствий. Потенциальную опасность в Минстрое предлагают оценивать исходя из числа терактов, которые были совершены или предотвращены на территории муниципального образования. Данные будут брать из государственной статистики. А возможные последствия оценят на основании прогнозов о числе жертв и раненых и потенциальном экономическом ущербе.

Как посчитают убитых

Чтобы спрогнозировать, сколько людей погибнет или пострадает и какие будут разрушения, Минстрой придумал две формулы расчета. Первая – для будущих жертв и раненых: их предлагается считать по числу квартир и машино-мест. Число квартир умножается на два (видимо, по среднему числу жителей в одной квартире). Число нежилых помещений умножается на десять – почему, можно только предполагать. Сюда же плюсуется количество машино-мест в доме.

С разрушениями арифметика еще проще – вся площадь помещений в доме умножается на среднюю стоимость квадратного метра в конкретном регионе. Выходит цена ущерба в рублях. Но умножать будут не на рыночную среднюю стоимость, а на тот минимум цены квадратного метра, который утвержден органами власти. Исходя из этого минимума закупаются, например, квартиры для очередников и льготников. Как правило, это самое дешевое жилье на рынке. Так, в Петербурге в 2018 году Смольный купит квартиры для льготников по цене 69 529 за метр.

Разворошить муравейники

К уже названным двум критериям плюсуется еще состав жилой зоны (этажность) и собственно то самое прогнозируемое по формуле число возможных погибших и раненых. Далее закон подробно описывает состав домов по каждой из трех категорий. К первой, самой опасной, относятся дома на территории муниципальных образований (МО), где за последние три года было совершено или предотвращено четыре или более теракта. Для второй категории, где поспокойнее, будут считаться два или три теракта за три года. Но закон почему-то предусматривает и другой «расчетный срок» – 12 месяцев. В ту же первую категорию попадает жилье в таких МО, где за последние 12 месяцев совершено либо предотвращено два теракта. А во вторую – там, где за 12 месяцев был всего один теракт.

Кроме того, в первую категорию автоматически попадают все дома этажностью от 10 и выше, то есть большая часть всех новостроек типа «муравейник». Для второй категории достаточно высоты от трех до десяти этажей. Туда же, в первую категорию, отнесут все дома, где прогноз по погибшим и раненым составит тысячу и более человек. Для второй, соответственно, достаточно от 500 до 1000 жертв и пострадавших. И туда же, в самую опасную категорию, запишут дома, где экономический ущерб может перевалить за миллиард рублей. Для второй хватит от полумиллиарда до миллиарда.

В третьей категории, самой безопасной, окажется все остальное жилье, не попавшее в первые две ни по одному критерию.

Источник: Фонтанка.ру

– Согласно документу, жилые здания должны быть разделены на три категории по степени потенциальной опасности и угрозы совершения террористических актов, оснащены дополнительной системой сигнализации и охранного освещения, домофонами, кодовыми замками и видеонаблюдением, – поделился представитель московского отделения Народного фронта.

Матвеенков подчеркнул, что, согласно документу, порядок финансирования новых мер «утверждается собственниками помещений в многоквартирном доме на общем собрании собственников». И поскольку других указаний на источники финансирования в тексте нет, он предполагает, что оплачивать дополнительные услуги придется самим жителям вместе с ежемесячной оплатой услуг ЖКХ.

– В Москве на многих подъездах жилых домов по госконтракту с крупными телекоммуникационными компаниями уже стоят камеры наружного наблюдения, – заявил представитель регионального отделения Матвеенков. – С установкой новых средств защиты может возникнуть путаница. Например, проблема с обменом информацией между охранными и коммунальными ведомствами, которые в одних и тех же местах по недоразумению установят сразу несколько камер. Если строка расходов за антитеррористическую безопасность будет пополняться за счет жителей, получится двойное финансирование одной и той же деятельности. Вряд ли москвичам понравится платить за услуги, которые уже оплачиваются из их налогов на деятельность силовых структур.

При этом эксперт регионального отделения ОНФ отметил, что подобная ситуация характерна только для Москвы. Не исключено, что в других субъектах своя специфика. Возможно, в тех регионах, где интеграция технических средств безопасности в домах находится на начальной стадии, новый законопроект придется к месту. Но только не в столице.

– В Москве от реализации нового законопроекта выиграет только одна категория граждан – производители, поставщики и специалисты службы технической поддержки, установки и обслуживания систем безопасности, контроля доступа и видеонаблюдения, – резюмировал эксперт регионального отделения Народного фронта.

Источник: Пресс-служба ОНФ

Анна Чуруксаева

Нашли крайних

«Еще одна квитанция – теперь за антитерроризм» – такое сообщение никого не порадует. Дополнительная плата, неоднозначный повод… Но давайте разберемся, что за ним стоит?

Итак, федеральные власти планируют разделить дома на категории (выше 10 этажей – уже в первой категории опасности) и добиться того, чтобы в течение года после составления паспорта безопасности (его нужно будет регулярно актуализировать) были внедрены специальные меры – от охранного освещения до системного осмотра автостоянок во дворе. Пока проект документа «Об утверждении требований к антитеррористической защищенности многоквартирных домов и формы паспорта безопасности многоквартирного дома» в стадии публичного обсуждения вот здесь (*http://regulation.gov.ru/projects/List/AdvancedSearch#departments=20&npa=82491*), «Консьержъ» собирает мнение экспертов отрасли. Вот одно из них.

Владислав Воронков, генеральный директор Некоммерческого партнерства предприятий жилищного комплекса «МежРегионРазвитие»:

– Антитеррористическое законодательство существует уже не первый год. Сейчас речь идет о том, чтобы подкрепить исполнение федеральных законов соответствующими постановлениями Правительства.

Однако, в принципе, перечень требований по антитеррористической защищенности домов практически тот же, что и в жилищном законодательстве: двери на чердак и в подвалы должны быть закрыты, доступ к инженерному оборудованию могут получить только сотрудники обслуживающих организаций (список – пофамильный!), необходимо обеспечить осмотры здания и прилегающей территории и др. В идеале это достигается установкой видеонаблюдения и систем контроля доступа и так далее. То есть ничего нового. Другое дело, что не во всех домах эти требования реализуются, но сейчас, поскольку речь идет о безопасности граждан, государство намерено добиться результатов.

– Как именно?

– **Во-первых**, будут созданы комиссии, куда войдут представители управляющей организации (УК, ТСЖ, ЖСК), МЧС, Росгвардии и других ведомств, чтобы совместно определить, к какой категории опасности относится дом (составляется паспорт безопасности), а также что именно нужно сделать для обеспечения безопасности. Например, на двери, ведущие на чердак, можно установить сигнализацию и при несанкционированном доступе на пульте у дежурного будет срабатывать тревожный сигнал.

Наивысшие меры безопасности придется внедрить в тех домах, которые отнесут к первой категории. Это МКД, где более 500 квартир (1000 потенциальных жертв) и ущерб может составить более миллиарда рублей (он рассчитывается по формуле: площадь помещений в доме умножается на среднюю стоимость квадратного метра. – *Прим. ред.*). Закономерно возникает вопрос: а как же дома-памятники? Как вы уже слышали, кадастровая стоимость объектов будет пересматриваться – это поручение президента. В отношении, например, домов на Невском проспекте хорошо бы найти ответ на вопрос: действительно ли каждый из них имеет историческую, архитектурную и культурную ценность или же их цена искусственно завышена?

Для работы этой комиссии не потребуется никаких дополнительных средств – все специалисты получают зарплату на своих рабочих местах, и даже председатель правления ТСЖ – вознаграждение за свой общественный труд.

А вот на обеспечение антитеррористической защищенности финансирование, естественно, необходимо. Состав работ и размер взносов будет обсуждаться на общем собрании собственников.

Во-вторых, вводится ответственность управляющей организации – УК, ТСЖ – за выполнение решений этой комиссии. За осмотры, обходы, эвакуацию жильцов в случае ЧС и так далее. Это заставит тех же председателей ТСЖ в полном объеме исполнять свои обязанности, потому что я сомневаюсь, что в возрасте под 70 лет каждый председатель регулярно спускается в подвал и действительно контролирует, в каком состоянии находится здание.

– Мы все надеемся, что терактов не будет. Как нам помогут усиленные меры безопасности в обычной жизни?

– Приведу пример нескольких домов в Красносельском районе. Там закрыли доступ посторонним, установили полное видеонаблюдение по периметру, так что путь жителя дома или его гостя можно проследить от автостоянки до самой квартиры – камеры есть перед входом в парадную, в лифтовом холле и в самом лифте, а также на этажах. В квартирах появились видеодомофоны с качественным изображением, также можно было организовать трансляцию на свободный канал телевизора.

Это позволило для начала устранить повреждение имущества, в особенности автотранспорта: видеозапись фиксирует, даже ночью, если, например, такси или мусоровозы задели припаркованные машины или вообще произошло ДТП. Прекратилось воровство в квартирах, как и воровство электрокабеля лицами без определенного местожительства. УК при этом контролирует рабочее время сотрудников – видно, делает ли дворник свою работу и как быстро; на какой срок и кто именно спустился в подвал (доступ по магнитному ключу); выполняют ли подрядчики свои обязательства и так далее.

Лизинговые компании пошли навстречу: нашелся инвестор, который установил все оборудование по схеме, сходной с энергосервисным контрактом. В зависимости от количества жителей в доме в квитанции добавились взносы на сумму от 50 для многоподъездного дома до 150 рублей для одноподъездной «точки». Ветеранов-блокадников от платежей освободили.

Кто-то может сказать, что домофона в парадной хватает, но если в ваши почтовые ящики регулярно попадает бумажный спам, значит, кто-то посторонний имеет доступ. Кто может поручиться, что завтра вместо рекламы не подбросят что-то другое или, скажем, не испортят лифт? Другой пример – руферы, незаконно проникающие на чердаки домов и далее на крышу. Завтра они пронесут туда что-то опасное или организуют экскурсию, во время которой человек сорвется и погибнет. Неужели вы готовы отвечать за чужие жизни и бездействовать?

Сколько дашь?

Город принимает замечания собственников объектов для корректировки результатов кадастровой оценки

СПб ГБУ «Кадастровая оценка», подведомственное Комитету имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО), завершило этап определения кадастровой стоимости недвижимого имущества, расположенного на территории Санкт-Петербурга.

По результатам оценки учреждением сформированы промежуточные отчетные документы, которые проверены и утверждены Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу. Документы размещены на официальных сайтах Учреждения (http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhutoch-otchet/) и КИО (http://www.commim.spb.ru/gko), а также в Фонде данных государственной кадастровой оценки Управления Росреестра (www.rosreestr.ru).

Посмотреть результаты оценки также можно на сайте учреждения в специальном разделе (http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhutoch-otchet/), где разработана возможность поиска объекта по его адресу, району и кадастровому номеру.

В течение 50 дней с момента публикации промежуточных отчетных документов собственники объектов недвижимости имеют возможность, ознакомившись с предварительными результатами оценки, направить в учреждение свои замечания для уточнения данных по своим объектам, существенным образом влияющих на их кадастровую стоимость, например, объем здания, материал стен, вид разрешенного использования земельного участка и т. п.

Направить замечания можно следующими способами:

1) по электронной почте - info@ko.spb.ru;

2) почтой России на адрес: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6-й подъезд;

3) лично обратиться в учреждение по адресу: 191023, Санкт-Петербург, ул. Зодчего Росси, д. 1-3, 6-й подъезд. Приемные часы: с понедельника по четверг с 10:00 до 17:00; пятница с 10:00 до 16:00; перерыв на обед – ежедневно с 13:00 до 14:00;

4) через структурные подразделения СПб ГКУ «МФЦ» (перечень МФЦ можно найти по ссылке: http://guko.commim.gov.spb.ru/propromezhutoch-otchet/sposoby-podachi-zamechanij/;

5) через портал Государственных и муниципальных услуг по адресу: https://gu.spb.ru/448845/eservice/.

Замечания принимаются по форме, утвержденной распоряжением КИО от 26.04.2018 № 45-р. Скачать форму можно здесь: http://guko.commim.gov.spb.ru/media/218/content/8506/documents/%D0%A4%D0%BE%D1%80%D0%BC%D0%B0_%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%97%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%87%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.docx.

К замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости, а также Декларация о характеристиках объекта недвижимости. При представлении замечаний лично в учреждение или МФЦ заявителю выдается расписка о приеме замечания.

Замечания принимаются с 23.07.2018 по 10.09.2018 включительно.

По результатам анализа представленных замечаний кадастровая стоимость объектов может быть скорректирована.

Итоговые результаты определения кадастровой стоимости объектов будут утверждены в конце 2018 года соответствующим нормативным актом КИО. Новая кадастровая стоимость недвижимости на территории Санкт-Петербурга вступит в силу с 1 января 2019 года.

– Кадастровая оценка недвижимости 2018 года отличается от предыдущей, – комментирует директор СПб ГБУ «Кадастровая оценка» **Сергей Грибовский**. – Отличие, в первую очередь, связано с вступлением в силу новых методических указаний по государственной кадастровой оценке. Кроме того, на изменение стоимости объектов недвижимости повлияло освоение новых городских территорий, реновация районов исторической и промышленной застройки, развитие инженерно-транспортной инфраструктуры города, в том числе ввод новых магистралей и станций метрополитена. Также в кадастровой оценке 2018 года нашим учреждением были проанализированы и учтены результаты оспаривания действующей кадастровой стоимости.

Новая кадастровая стоимость недвижимости на территории Санкт-Петербурга вступит в силу с 1 января 2019 года

***

Проведенной кадастровой оценке подлежали объекты, учтенные по состоянию на 01.01.2018 года в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Так, в Перечень объектов недвижимости Санкт-Петербурга, предоставленный Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу для проведения оценки, всего вошло 3 031 333 объекта. Из них:

- 147 014 земельных участков,
- 116 023 здания,
- 12 883 сооружения,
- 1202 объекта незавершенного строительства,
- 2 962 машино-места,
- 2 751 249 помещений, включая: 2 248 210 жилых и 503 039 нежилых.

Последняя оценка кадастровой стоимости земельных участков проводилась в 2013 году. В 2014, 2015 гг. – объектов капитального строительства и помещений площадью более 3000 кв. м; помещений площадью менее 3000 кв. м, в т. ч. жилых помещений соответственно.

В 2018 году кадастровая оценка всех видов недвижимости осуществлялась учреждением в соответствии с Федеральным законом от 03.07.2018 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» и Методическими указаниями о государственной кадастровой оценке, утвержденными приказом Минэкономразвития от 12.05.2017 № 226.

Кадастровая стоимость используется в целях налогообложения недвижимого имущества, в том числе при расчете земельного налога, а также при определении выкупной стоимости государственных земельных участков в соответствии с положениями Земельного кодекса РФ.

Информация Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга

Олег Михайлов

Дом ушел, долги остались

Продолжаем наблюдать несовершенства лицензионного законодательства в жилищной сфере.

У товарищества собственников недвижимости в доме 2 по улице Димитрова был договор с Жилкомсервисом № 3 Фрунзенского района. В конце прошлого года жители решили сменить управляющую организацию. Итоги собрания подвели 20 ноября 2017 года, и чтобы внести дом в реестр новой управляющей организации – «ЛСТ Констракшен», – документы 18 января 2018 года отправили в госжилинспекцию. Расторгнув в одностороннем порядке договор с Жилкомсервисом, товарищество инициирует выпуск своих квитанций с января 2018 года, привлекая для этого в качестве агента «ЛСТ Констракшен». Управляющая организация в свою очередь заказывает эти услуги в ГУП ВЦКП «Жилищное хозяйство», работавшее и прежде с этим домом, но по договору со старой УК.

А теперь самое интересное. Весной 2018 года ТГК-1 готовит иск о взыскании 1,9 млн руб. за тепло, потребленное домом 2 по улице Димитрова в январе-феврале, причем привлекает ООО «Жилкомсервис № 3 Фрунзенского района» в качестве соответчика. Обоснование простое: в силу части 4 статьи 198 Жилищного кодекса РФ лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты внесения изменений в реестр лицензий, а ГЖИ вносит дом в лицензию «ЛСТ Констракшен» только 27 февраля, до этой даты дом числится за ЖКС. Дело еще в том, что старый договор ресурсоснабжения с ТГК был трехсторонним, то есть в нем фигурировали и УК, и ТСН. Но понимая, что двухмиллионный исполнительный лист гораздо эффективнее ляжет на счет крупной УК, чем на счет ТСН, ресурсник пытается привлечь ее.

По данным «Консьержа», задолженность у дома накопилась и по Водоканалу – почти полмиллиона рублей.

Как рассказывают в жилкомсервисе, в январе ГУП ВЦКП закрыло базу для начислений по этому дому, отказавшись, соответственно, печатать квитанции, так что чисто физически управляющая компания денег

за январь-февраль собрать не могла. В ВЦКП подтвердить данные факты отказались, сославшись на коммерческую тайну, но подчеркнули, что, по информации ГИС ЖКХ, дом находится в управлении у компании «ЛСТ Констракшен» с 27 ноября 2017 года, а также заявили, что «действия предприятия документально обоснованы», и в данный момент «предприятие не осуществляет организацию приема и перечисления платежей».

Ситуацию несколько прояснила петербургская госжилинспекция. Из ответа на запрос «Консьержа» следует, что ВЦКП работало по договору с «ЛСТ Констракшен», в котором управляющая организация работала по поручению ТСН, имея на то, в свою очередь, договор с ТСН. Получается, лицензия лицензией, но если в доме создано товарищество, его решения первичны и «страхуют» любые проволочки по внесению изменений в реестр лицензий. Но ведь это значит, что на период «междувластия» товарищество должно признаваться фактически управляющей домом организацией, что странно, если выбрана иная форма управления – управляющей организацией.

Кстати, отстаивая интересы ресурсников, Минстрой в прошлом году планировал ввести в перечень грубых нарушений лицензионных требований несвоевременное заключение, а равно и уклонение от заключения договоров с РСО, однако в окончательную редакцию постановления правительства эта норма не вошла, очевидно, из-за принятия поправок по возможности заключения прямых договоров жителей с РСО. А в Петербурге уже есть судебная практика по принуждению госжилинспекцией лицензиата заключить договоры ресурсоснабжения (Постановление Арбитражного суда Санкт-Петербурга от 07.12.2017), и разбирательство было связано именно с определением стороны по договору ресурсоснабжения – товарищество или управляющая организация.

«Спорные вопросы согласно статье 11 Жилищного кодекса Российской Федерации разрешаются судом в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством. Вопросы возмещения имущественного ущерба и морального вреда, причиненных административным правонарушением, в соответствии со статьей 4.7 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях разрешаются судом в порядке гражданского судопроизводства» – напомнили в госжилинспекции в ответе «Консьержу» и пообещали провести дополнительную проверку.

Что же мы видим в итоге? Обыденная процедура смены УК для участников процесса растягивается на полгода, у каждого – своя правда, свои документы в обоснование законности действий, и иначе как в суде этот клубок противоречий, заложенный недальновидным законодателем, не распутать.

ДОКУМЕНТ

Разъяснения по дате начала управления многоквартирным домом управляющей организацией содержатся в Протоколе Всероссийского селекторного совещания в Минстрое № 365-ПРМ-АЧ от 5 мая 2016 г.:

О правомерности деятельности по управлению многоквартирным домом до внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации, а также об установлении ответственности лицензиатов за ненаправление (несвоевременное направление) в орган государственного жилищного надзора сведений, предусмотренных частью 2 статьи 198 ЖК РФ.

Согласно части 4 статьи 198 ЖК РФ при выполнении требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации в связи с заключением договора управления многоквартирным домом, лицензиат имеет право осуществлять деятельность по управлению таким домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ, за исключением случая, указанного в части 7 статьи 198 ЖК РФ.

Следовательно, возникновение у лицензиата права осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом обусловлено обязательным выполнением требований о размещении на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Частью 7 статьи 162 ЖК РФ предусмотрено, что управляющая организация обязана приступить к выполнению договора управления не позднее чем через тридцать дней со дня его подписания либо с даты, установленной договором управления.

Таким образом, из приведенных норм следует, что при заключении управляющей организацией договоров управления, управляющая организация вправе приступить к управлению многоквартирным домом с даты, определяемой в соответствии с частью 7 статьи 162 ЖК РФ, но не ранее даты внесения изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации.

Следовательно, для того, чтобы новая управляющая организация, выбранная общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, смогла начать осуществлять деятельность по управлению многоквартирным домом (в том числе осуществлять расчеты с собственниками помещений и иными пользователями помещений в многоквартирном доме за предоставленные услуги и оказанные работы), недостаточно принятия общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме решения о расторжении договора управления с действующей управляющей организацией и решения о выборе новой управляющей организации и утверждении условий нового договора управления. Необходимо осуществить процедуру реализации принятых решений, в том числе путем подписания договора управления многоквартирным домом собственниками помещений, обладающими более чем пятьюдесятью процентами голосов от общего числа голосов собственников помещений в данном доме, размещения информации на официальном сайте для раскрытия информации и внесении органом государственного жилищного надзора изменений в реестр лицензий субъекта Российской Федерации. Только после этого управляющая организация может приступить к управлению многоквартирным домом с даты, определенной условиями договора управления.

ТРИНАДЦАТЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД

191015, Санкт-Петербург, Суворовский пр., 65
http://13aas.arbitr.ru

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

г. Санкт-Петербург

02 июля 2018 года

Дело №А56-59602/2012/субс,субс.2

Резолютивная часть постановления объявлена 25 июня 2018 года
Постановление изготовлено в полном объеме 02 июля 2018 года

Тринадцатый арбитражный апелляционный суд в составе:
председательствующего Слоневской А. Ю. судей Копыловой Л. С., Медведевой И. Г.
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Прониным А. Л.,

при участии:
от конкурсного управляющего ООО «ЖКС №2 Василеостровского района»: Апухтин Ю. В. по доверенности от 2206.2018, Меркуль Е. Г. по доверенности от 07.05.2018;
от КИО СПб: Болгачева Л. И. по доверенности от 28.12.2017;
от ООО «ЖКС № 2 Московского района»: Надеин Р. С. по доверенности от 22.06.2018, Лебедев Р. И. по доверенности от 22.06.2018
Теляков Р. Ф. лично, от него представитель Бочкарев М. А. по доверенности от 23.09.2017;
от ПАО «ТГК-1»: Шматенко М. А. по доверенности от 01.01.2018, Родионов С. А. по доверенности от 01.01.2017, Пантелеев Е. Е. по доверенности от 02.10.2017; от Жилищный комитет Правительства СПб: Петровская Т. С. по доверенности от 26.12.2017
от МИФНС России № 16 по СПб: не явился, извещен;
рассмотрев в открытом судебном заседании апелляционные жалобы (регистрационный номер 13АП-12502/2018, 13АП-12503/2018, 13АП-13092/2018) Телякова Р. Ф., Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» на определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2018 по делу № А56- 59602/2012/субс,-субс. 2 (судья Рогова Ю. В.), принятое по заявлению конкурсного управляющего ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» Боравченкова А. А. о привлечении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» и Телякова Рафаэля Фаритовича к субсидиарной ответственности
3-и лица: Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга, Межрайонная ИФНС России № 16 по Санкт-Петербургу
в рамках дела о несостоятельности (банкротстве) ООО «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района»,

установил:

определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 18.10.2012 возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) общества с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Василеостровского района» (ИНН 7801472142 ОГРН 1089847242210; далее – ООО «Жилкомсервис № 2»),

Определением суда от 13.12.2012 в отношении ООО «Жилкомсервис № 2» введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Коробов Андрей Павлович. Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» 12.01.2013.

Определением суда от 23.05.2013 процедура наблюдения прекращена, в отношении должника введена процедура внешнего управления, внешним управляющим утвержден Коробов А. П. Сведения о введении в отношении должника процедуры внешнего управления опубликованы в газете «Коммерсантъ» 01.06.2013.

Решением суда от 27.07.2015 процедура внешнего управления прекращена, ООО «Жилкомсервис № 2» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство. Соответствующие сведения опубликованы в газете «Коммерсантъ» 01.08.2015.

Определением суда от 24.11.2015 конкурсным управляющим должника утвержден Боравченков Алексей Александрович.

Конкурсный управляющий должника обратился в арбитражный суд с заявлением о привлечении контролирующих должника лиц – Чалова Виктора Александровича и Телякова Рафаэля Фаритовича к субсидиарной ответственности по обязательствам должника, возникшим после 31.07.2011, в размере 15 960 000 руб. Обособленному спору присвоен номер А56-59602/2012/субс.

Конкурсный управляющий заявил ходатайство об уточнении заявленных требований, в котором он отказался от требования к Чалову В. А. и просил привлечь к субсидиарной ответственности Телякова Р. Ф. по обязательствам ООО «Жилкомсервис № 2» возникшим после 31.07.2011 в размере 232 593 725 руб. 16 коп.

К участию в деле в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены Комитет имущественных отношений города Санкт-Петербурга (далее – Комитет) и общество с ограниченной ответственностью «Жилкомсервис № 2 Московского района» (далее – ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района».

Конкурсный управляющий должника также обратился в арбитражный суд с заявлением о привлечении к субсидиарной ответственности солидарно Комитета, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» и Телякова Рафаэля Фаритовича по обязательствам ООО «Жилкомсервис № 2», возникшим после 11.08.2011, в размере 207 368 608 руб. 86 коп. Обособленному спору присвоен номер А56-59602/2012/субс.2.

Конкурсным управляющим должника заявлено ходатайство об объединении в одно производство обособленных споров № А56-59602/2012/субс. и № А56-59602/2012/субс.2.

Определением суда от 28.11.2017 обособленные споры № А56-59602/2012/субс. и № А56-59602/2012/субс.2 объединены для совместного рассмотрения с присвоением обособленному спору номера А56- 59602/2012/субс, субс. 2.

Суд по ходатайству Комитета привлек к участию в обособленном споре Жилищный комитет Правительства Санкт-Петербурга (далее – Жилищный комитет) и Межрайонную Инспекцию Федеральной налоговой службы № 16 по Санкт- Петербургу (далее – Инспекция).

Конкурсный управляющий ООО «Жилкомсервис № 2» уточнил требования и просил привлечь к субсидиарной ответственности Комитет, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» и Телякова Рафаэля Фаритовича по обязательствам должника, возникшим после 11.08.2011, и взыскать солидарно в пользу должника денежные средства в размере 206 832 726 руб. 30 коп.

Определением суда от 20.04.2018 с учетом уточнений, принятых судом к рассмотрению в порядке, предусмотренном статьей 49 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) заявленные требования удовлетворены.

Не согласившись с определением суда от 20.04.2018, Теляков Р. Ф., Комитет, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» обратились с апелляционными жалобами, в которых просят отменить обжалуемый судебный акт и отказать в удовлетворении заявления. По мнению Телякова Р. Ф., вывод суда об объективном банкротстве должника по состоянию на 30.06.2011 не основан на обстоятельствах дела. Податель жалобы указывает на отсутствие вины Телякова Р. Ф. и причинной связи его действий с предполагаемым ущербом.

В своей жалобе Комитет указывает на то, что 30.06.2011 не может являться моментом, когда генеральному директору ООО «Жилкомсервис № 2» стало известно о неплатежеспособности должника. Податель жалобы ссылается на то, что у генерального директора должника имелись основания полагать, что кредиторская задолженность ООО «Жилкомсервис № 2» может быть погашена за счет взыскания дебиторской задолженности.

ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» в своей апелляционной жалобе ссылается на несоответствие вывода суда о неплатежеспособности должника фактическим обстоятельствам дела.

В судебном заседании Теляков Р. Ф. и представители Телякова Р. Ф., а также представители Комитета, ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» и Жилищного комитета поддержали доводы апелляционных жалоб. Представители конкурсного управляющего ООО «ЖКС № 2» и ПАО «ТГК-1» отклонили их.

Информация о принятии апелляционной жалобы к производству, о времени и месте судебного заседания размещена в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Инспекция и иные лица, участвующие в обособленном споре, надлежащим образом извещенные о времени и месте рассмотрения дела, в судебное заседание не явились, что в силу статьи 156 АПК РФ не является препятствием для рассмотрения дела в отсутствие представителей.

Законность и обоснованность обжалуемого судебного акта проверены в апелляционном порядке.

Как следует из материалов дела, конкурсный управляющий в обоснование заявления о привлечении к субсидиарной ответственности указал на неисполнение обязанности по подаче в суд заявления о признании ООО «Жилкомсервис № 2» несостоятельным (банкротом).

В соответствии с пунктом 3 статьи 4 Федерального закона от 29.07.2017 № 266-ФЗ (далее – Закон № 266-ФЗ) рассмотрение заявлений о привлечении к субсидиарной ответственности, предусмотренной статьей 10 Федерального закона от

26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 266-ФЗ), которые поданы с 1 июля 2017 года, производится по правилам Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в редакции Закона № 266-ФЗ).

По смыслу пункта 2 Информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 27.04.2010 № 137 «О некоторых вопросах, связанных с переходными положениями Федерального закона от 28.04.2009 № 73-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» после вступления в силу новых норм, регулирующих положения о привлечении контролирующих должника лиц к субсидиарной ответственности, основания для применения субсидиарной ответственности квалифицируются исходя из законодательства, действовавшего на тот момент, когда соответствующие обстоятельства имели место, а процедура привлечения к ответственности применяется согласно новой редакции Закона о банкротстве.

Следовательно, оценка действий генерального директора ООО «Жилкомсервис № 2» и его участников, имевших место до вступления в силу Федерального закона № 266-ФЗ, должна производиться исходя из положений статей 9,10 Закона о банкротстве в редакции, действовавшей на момент совершения действий, оценка которых осуществляется при рассмотрении настоящего обособленного спора.

Закон № 73-ФЗ вступил в силу 05.06.2009, Закон № 134-ФЗ - 01.07.2013.

По утверждению конкурсного управляющего, признаки объективного банкротства должника возникли не позднее 30.06.2011.

В соответствии с пунктом 1 статьи 10 Закона о банкротстве в редакции Закона № 73-ФЗ в случае нарушения руководителем должника или учредителем (участником) должника, собственником имущества должника - унитарного предприятия, членами органов управления должника, членами ликвидационной комиссии (ликвидатором), гражданином – должником положений настоящего Федерального закона указанные лица обязаны возместить убытки, причиненные в результате такого нарушения.

Согласно пункту 2 статьи 10 Закона о банкротстве нарушение обязанности по подаче заявления должника в арбитражный суд в случаях и в срок, которые установлены статьей 9 Закона о банкротстве, влечет за собой субсидиарную ответственность лиц, на которых настоящим Федеральным законом возложена обязанность по принятию решения о подаче заявления должника в арбитражный суд и подаче такого заявления, по обязательствам должника, возникшим после истечения срока, предусмотренного пунктами 2 и 3 статьи 9 Закона о банкротстве.

Как разъяснено в пункте 5 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 21.12.2017 № 53 «О некоторых вопросах, связанных с привлечением контролирующих должника лиц к ответственности при банкротстве» (далее – Постановление № 53) в соответствии с подпунктом 2 пункта 4 статьи 61.10 Закона о банкротстве предполагается, что участник корпорации, учредитель унитарной организации является контролирующим лицом, если он и аффилированные с ним лица (в частности, статья 53.2 ГК РФ, статья 9 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», статья 4 Закона РСФСР от 22.03.1991 № 948-1 «О конкуренции и ограничении монополистической деятельности на товарных рынках») вправе распоряжаться 50 и более процентами голосующих акций (долей, паев) должника, либо имеют в совокупности 50 и более процентов голосов при принятии решений общим собранием, либо если их голосов достаточно для назначения (избрания) руководителя должника. Презюмируется, что лицо, отвечающее одному из указанных критериев, признается контролирующим наряду с аффилированными с ним лицами.

Судом установлено и материалами дела подтверждается, что участниками ООО «Жилкомсервис № 2» являются субъект Российской Федерации - город федерального значения Санкт-Петербург в лице Комитета с долей 20% уставного капитала и ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» с долей 80% уставного капитала должника. Единственным участником ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» является Комитет, являющийся правопреемником Комитета по управлению государственным имуществом города Санкт-Петербурга. Данные обстоятельства не оспариваются лицами, участвующими в обособленном споре. И подтверждаются сведениями Единого государственного реестра юридических лиц.

В соответствии с пунктом 9.1 Устава должника высшим органом управления общества является общее собрание участников ООО «Жилкомсервис № 2».

Следовательно, суд первой инстанции пришел к обоснованному выводу о том, что Комитет фактически является единственным бенефициарным владельцем должника, со 100%-ным контролем как основных направлений деятельности общества (пункт 10.2.2 Устава), так и финансово-экономических показателей деятельности общества (пункты 10.2.6, 10.2.7, 10.2.10 Устава) с возможностью принятия соответствующих управленческих решений по результатам такого контроля, включая возможность принятия решения о ликвидации организации.

Генеральным директором ООО «Жилкомсервис № 2» в период с 17.05.2010 по 22.10.2012 являлся Теляков Рафаэль Фаритович, что подтверждается с сведениями Единого государственного реестра юридических лиц.

Презумпция наличия у Комитета и Телякова Р.Ф. статуса лиц, контролирующих должника, установленная подпунктом 2 пункта 2 статьи 61.10 Закона о банкротстве, в данном случае не опровергнута.

В соответствии со статьей 9 Закона о банкротстве, руководитель должника обязан обратиться с заявлением должника в арбитражный суд в случае, если:

удовлетворение требований одного кредитора или нескольких кредиторов приводит к невозможности исполнения должником денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей и (или) иных платежей в полном объеме перед другими кредиторами;

органом должника, уполномоченным в соответствии с его учредительными документами на принятие решения о ликвидации должника, принято решение об обращении в арбитражный суд с заявлением должника;

органом, уполномоченным собственником имущества должника – унитарного предприятия, принято решение об обращении в арбитражный суд с заявлением должника;

обращение взыскания на имущество должника существенно осложнит или сделает невозможной хозяйственную деятельность должника;

должник отвечает признакам неплатежеспособности и (или) признакам недостаточности имущества;

имеется не погашенная в течение более чем трех месяцев по причине недостаточности денежных средств задолженность по выплате выходных пособий, оплатетруда и другим причитающимся работнику, бывшему работнику выплатам в

размере и в порядке, которые устанавливаются в соответствии с трудовым законодательством;

настоящим Федеральным законом предусмотрены иные случаи.

Пунктом 2 статьи 9 Закона о банкротстве предусмотрено, что заявление должно быть направлено в арбитражный суд в случаях, предусмотренных пунктом 1 указанной статьи, в кратчайший срок, но не позднее чем через месяц с даты возникновения соответствующих обязательств.

Пунктом 3.1. статьи 9 Закона о банкротстве предусмотрено что, если в течение предусмотренного пунктом 2 настоящей статьи срока руководитель должника не обратился в арбитражный суд с заявлением должника и не устранены обстоятельства, предусмотренные абзацами вторым, пятым – восьмым пункта 1 статьи 9 Закона о банкротстве, в течение десяти календарных дней со дня истечения этого срока:

собственник имущества должника – унитарного предприятия обязан принять решение об обращении в арбитражный суд с заявлением должника;

лица, имеющие право инициировать созыв внеочередного общего собрания акционеров (участников) должника, либо иные контролирующие должника лица обязаны потребовать проведения досрочного заседания органа управления должника, уполномоченного на принятие решения о ликвидации должника, для принятия решения об обращении в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом, которое должно быть проведено не позднее десяти календарных дней со дня представления требования о его созыве. Указанный орган обязан принять решение об обращении в арбитражный суд с заявлением должника, если на дату его заседания не устранены обстоятельства, предусмотренные абзацами вторым, пятым – восьмым пункта 1 статьи 9 Закона о банкротстве.

При нарушении указанной обязанности несколькими лицами эти лица отвечают солидарно.

В пункте 13 Постановление № 53 разъяснено, что при неисполнении руководителем должника, ликвидационной комиссией в установленный срок обязанности по подаче в суд заявления должника о собственном банкротстве решение об обращении в суд с таким заявлением должно быть принято органом управления, к компетенции которого отнесено разрешение вопроса о ликвидации должника (пункт 3.1 статьи 9 Закона о банкротстве).

В силу статьи 2 Закона о банкротстве под недостаточностью имущества понимается превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей над стоимостью имущества (активов) должника; под неплатежеспособностью – прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается.

В соответствии с пунктом 9 Постановления № 53 обязанность руководителя по обращению в суд с заявлением о банкротстве возникает в момент, когда добросовестный и разумный руководитель, находящийся в сходных обстоятельствах, в рамках стандартной управленческой практики, учитывая масштаб деятельности должника, должен был объективно определить наличие одного из обстоятельств, указанных в пункте 1 статьи 9 Закона о банкротстве.

Если руководитель должника докажет, что само по себе возникновение признаков неплатежеспособности, обстоятельств, названных в абзацах пятом, седьмом пункта 1 статьи 9 Закона о банкротстве, не свидетельствовало об объективном банкротстве, и он, несмотря на временные финансовые затруднения, добросовестно рассчитывал на их преодоление в разумный срок, приложил

необходимые усилия для достижения такого результата, выполняя экономически обоснованный план, такой руководитель может быть освобожден от субсидиарной ответственности на тот период, пока выполнение его плана являлось разумным с точки зрения обычного руководителя, находящегося в сходных обстоятельствах.

В данном случае о существенном ухудшении финансового положения ООО «Жилкомсервис № 2» свидетельствуют документы финансовой отчетности, судебные акты о взыскании задолженности и первичные документы, подтверждающие наличие оснований для возникновения задолженности, а также анализ финансового состояния должника с приложениями, реестр требований кредиторов.

Согласно представленным в материалы дела бухгалтерским балансам должника, отчетам о прибылях и убытках должника за период с 31.03.2011 по 30.03.2012, показатели финансово-экономической деятельности существенно ухудшились во 2 квартале 2011 года и не улучшились в последующем, что привело к введению в отношении ООО «Жилкомсервис № 2» процедур банкротства.

В анализе финансового состояния должника, который составлен на основании бухгалтерской отчетности, подтверждённой аудитором, сделан вывод о том, что деятельность ООО «Жилкомсервис № 2» в последние два года, предшествующие составлению финансового анализа в 2013 году, являлась убыточной, величина стоимости чистых активов являлась отрицательной.

Ответчики, ссылаясь на то, что бухгалтерские балансы не являются надлежащим доказательством наличия признаков неплатежеспособности, не представили иных доказательств, опровергающих содержание бухгалтерских балансов. Сведения о возможности восстановления платежеспособности должника не основании экономически обоснованного плана отсутствуют.

Представленный Теляковым Р. Ф. план деятельности ООО «Жилкомсервис № 2» на 2012 год, как правильно указал суд первой инстанции, не содержит сведений о конкретных мероприятий, датах их проведения, ответственных должностных лиц должника, а также прогноз влияния таких мероприятий на ключевые показатели финансово-экономической деятельности должника, включая коэффициент абсолютной ликвидности, коэффициент текущей ликвидности степень платежеспособности по текущим обязательствам, норму чистой прибыли.

План деятельности ООО «Жилкомсервис № 2» на 2012 год фактически содержит только часть финансовых показателей из бухгалтерской отчетности с указанием их текущего состояния и прогноза на будущий год, в связи с чем, данный документ правомерно отклонен судом первой инстанции как экономически не обоснованный и не подтверждающий возможность преодоления признаков неплатежеспособности.

Обоснованность, разумность и добросовестность действий ответчиков не доказана.

Предоставление ООО «Жилкомсервис № 2» субсидий на основании распоряжений Администрации Василеостровского района, которые были приняты в период с 26.08.2010 по 26.12.2011, также свидетельствуют о недостаточности средств у должника. При этом предоставление субсидий не привело к восстановлению финансового положения должника по состоянию на 30.06.2011.

Документов, опровергающих содержание представленных в материалы дела документов, в нарушение положений статьи 65 АПК РФ ответчиками не представлено.

Следовательно, при наступлении обстоятельств, свидетельствующих об объективных признаках неплатежеспособности, Теляков Р. Ф. выступая в качестве единоличного исполнительного органа ООО «Жилкомсервис № 2», обязан был предпринять соответствующие действия по обращению в арбитражный суд с заявлением о признании должника несостоятельным (банкротом).

Руководитель должника не исполнил свою обязанность по обращению в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом в установленный срок – до 31.07.2011, а обстоятельства, предусмотренные абзацами вторым, пятым – восьмым пункта 1 статьи 9 Закона о банкротстве устранены не были.

Комитет и ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» не могли не знать о нахождении должника в неудовлетворительном финансовом состоянии и возникшей в связи с этим обязанности руководителя обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом.

Теляков Р. Ф. 07.06.2011 отчитался перед жителями муниципального образования «Васильевский» за 2010 год и первую половину 2011 года.

Кроме раскрытия информации о деятельности ООО «Жилкомсервис № 2» в соответствии с пунктом 3.20 Постановления Правительства «О Комитете по управлению городским имуществом» от 21.09.2004 № 1589 в полномочия Комитета входило осуществление анализа финансово-хозяйственной деятельности организаций, участником (учредителем) которых является Санкт-Петербург.

Принимая во внимание свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности ООО «Жилкомсервис № 2» и пункта 10.2.11 устава должника об исключительной компетенции общего собрания участников по принятию решения о реорганизации или ликвидации общества, именно участники должника должны были инициировать внеочередное собрание для принятия соответствующего решения до 10.08.2011, то есть, в течение десяти календарных дней с 31.07.2011 – момента, когда у Телякова Р. Ф. как руководителя истек срок на исполнение обязанности по обращению в суд с заявлением о признании ОООО «Жилкомсервис № 2» банкротом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 35 Федерального закона от 08.02.1998 № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» внеочередное общее собрание участников общества созывается исполнительным органом общества по его инициативе, по требованию совета директоров (наблюдательного совета) общества, ревизионной комиссии (ревизора) общества, аудитора, а также участников общества, обладающих в совокупности не менее чем одной десятой от общего числа голосов участников общества.

В данном случае Комитет имел возможность как непосредственно от своего имени, так и опосредованно путем осуществления управленческих функций в отношении ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района», созвать собрание участников для принятия решения об обращении в суд с заявлением о признании ООО «Жилкомсервис № 2» банкротом.

Суд первой инстанции обоснованно отклонил ссылки Комитета на отсутствие полномочий по инициированию процедуры ликвидации ООО «Жилкомсервис № 2», поскольку согласно пункту 3.4 Постановления Правительства города Санкт-Петербурга «О Комитете по управлению городским имуществом» от 21.09.2004 № 1589, регламентировавшим правовой статус и полномочия Комитета в 2011 году, в полномочия данного Комитета входило осуществление юридических действий, связанных с учреждением, реорганизацией и ликвидацией от имени Санкт- Петербурга коммерческих и некоммерческих организаций, а также осуществление в установленном порядке прав и обязанностей участника (учредителя) коммерческих и некоммерческих организаций от имени Санкт-Петербурга, если указанные полномочия в соответствии с действующим законодательством не отнесены к компетенции иных исполнительных органов государственной власти Санкт- Петербурга.

Довод Комитета о том, что указанными полномочиями обладал Жилищный комитет также отклонены судом первой инстанции, поскольку Постановлением Правительства Санкт-Петербурга «О Жилищном комитете» от 30.12.2003 № 175 (далее – Постановление № 175) Жилищный комитет не наделен соответствующими полномочиями, а указание в пункте 1.2 Постановления № 175 на наличие у Жилищного комитета полномочий по проведению государственной жилищной политики, а также государственной политики в сфере реформирования жилищного хозяйства, управления, содержания и ремонта жилищного фонда носит общий характер и не может быть рассмотрено как наличие полномочий по управлению коммерческими и некоммерческими организациями, включая должника, учредителем (участником) которого Жилищный комитет не является.

Факт неисполнения Теляковым Р. Ф., Комитетом и ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» обязанности, установленной статьей 9 Закона о банкротстве, подтверждается тем, что производство по делу о несостоятельности (банкротстве) в отношении должника было возбуждено на основании заявления кредитора ООО «СК «Вертикаль».

В соответствии с разъяснениями, приведенными в пункте 12 Постановления № 53, согласно абзацу второму пункта 2 статьи 61.12 Закона о банкротстве презюмируется наличие причинно-следственной связи между неподачей руководителем должника, ликвидационной комиссией заявления о банкротстве невозможностью удовлетворения требований кредиторов, обязательства перед которыми возникли в период просрочки подачи заявления о банкротстве. В свою очередь,ответчиками указанная презумпция в порядке, установленном статьей 65 АПК РФ, не опровергнута.

Учитывая совокупность изложенных обстоятельств, суд первой инстанции обоснованно признал доказанным наличие оснований для привлечения Телякова Р. Ф., ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» и Комитета к субсидиарной ответственности по обязательствам должника.

В соответствии с пунктом 2 статьи 10 Закона о банкротстве в редакции, подлежащей применению к спорным отношениям, размер ответственности определен судом исходя из обязательств, возникших у должника за период с 11.08.2011 по 18.10.2012 (дата возбуждения дела о банкротстве).

В материалы дела представлены договоры, акты выполненных работ и судебные акты, подтверждающие кредиторскую задолженность должника в размере 206 832 726 руб. 30 коп, в том числе судебные акты о взыскании задолженности и включении в реестр требований кредиторов задолженности должника перед ООО «СК «Вертикаль», ООО «Ленремстрой», ОАО «Сити Сервис», ОАО «Автопарк № 1 «Спецтранс», ООО «АРТ ХХХ», ЗАО «КОНЕ Лифте», ООО «СК

«Стройгарантпрестиж», ТСЖ «Тор 28/29», ОАО «Теплосеть», Щелкановой Екатериной Николаевна и Щелкановой Ларисой Юрьевной, ЗАО «Фирма «Стикс», ООО «ПВЦ «Восток», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ОАО «ПСК», Гугучия Шорены Юрьевны, Смирновой Веры Александровны, Смирнова Александра Владимировича, Смирнова Ивана Владимировича, ООО «КРЕДО-Сервис», ООО «МКАТ-СТРОЙ», ЗАО «СТИЛЕС», Жилищного комитета г. Санкт-Петербурга, ПАО «ТГК-1», возникшей в период с 11.08.2011 по 18.10.2012, а также первичные документы, подтверждающие возникновение задолженности перед перечисленным лицами.

Доводы Телякова Р.Ф. относительно возникновения задолженности должника перед ОАО «Сити Сервис», ОАО «Автопарк № 1 «Спецтранс», ТСЖ «Тор 28/29», ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», ОАО «ПСК», Смирновой Веры Александровны, Смирнова Александра Владимирович, Смирнова Ивана Владимировича в иные периоды несостоятельны, поскольку момент возникновения обязательства по оплате денежных средств ошибочно определен датой подписания договора либо датой вступления в законную силу судебного акта о взыскании соответствующей задолженности.

Согласно решению Василеостровского районного суда Санкт-Петербурга от 25.09.2012 по делу № 2-1552/12 момент причинения вреда определен как 24.09.2011, в связи с чем с указанной даты у должника возникла обязанность по возмещению вреда, которая относится к периоду с 11.08.2011 по 18.10.2012. Кроме того, указанная задолженность в соответствии с определением суда по настоящему делу о банкротстве ООО «Жилкомсервис № 2» включена в реестр требований кредиторов должника в размере 117 000 руб.

Суд правомерно определил размер субсидиарной ответственности Телякова Рафаэля Фаритовича, Комитета и ООО «Жилкомсервис № 2 Московского района» как контролирующих должника лиц в сумме 206 832 726 руб. 30 коп.

При названных обстоятельствах, заявление конкурсного управляющего ООО «Жилкомсервис № 2» обоснованно удовлетворено.

Суд апелляционной инстанции не находит правовых оснований для отмены или изменения обжалуемого судебного акта. Апелляционные жалобы не подлежат удовлетворению.

На основании изложенного и руководствуясь пунктом 1 статьи 269 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Тринадцатый арбитражный апелляционный суд

ПОСТАНОВИЛ

определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2018 по делу № А56-59602/2012/субс,субс.2 оставить без изменения, апелляционные жалобы – без удовлетворения.

Постановление может быть обжаловано в Арбитражный суд Северо- Западного округа в срок, не превышающий одного месяца со дня его принятия.

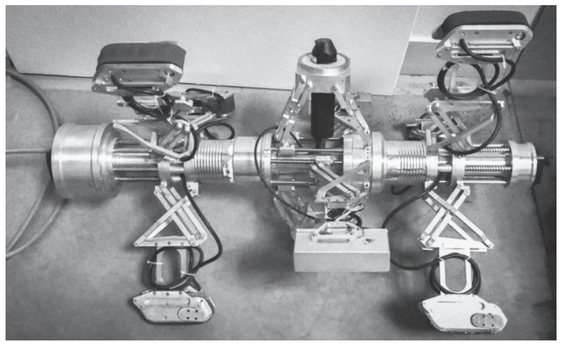
Председательствующий
Л. С. Копылова
И. Г. Медведева

Валерия Захарова

Наука и трубы

Летом наступает горячая пора по подготовке теплосетей к отопительному сезону. В этом году в Петербурге теплоэнергетики пошли дальше обычных испытаний тепловых сетей и учений по реагированию при авариях, они решили дополнить перечень традиционных мероприятий еще одним пунктом – и тестировали специального робота для диагностики труб теплоснабжения и горячего водоснабжения.

Недавно одна петербургская компания, возглавляемая студентом СПбГУ, представила робота, который сможет определять точное количество изношенных мест в трубах и экономить бюджетные средства на ремонте.



По мнению создателей, робот поможет решить одну очень распространенную проблему: при возникновении на магистрали аварии участок трубы раскапывают, ремонтируют, закапывают. Но через некоторое время снова происходит прорыв магистрали, но уже в пяти метрах от этого места. Для того, чтобы избежать таких неприятных ситуаций, эксперты надеются с помощью робота анализировать качество большого участка трубы, приблизительно по 50 метров в обе стороны от места прорыва. Такие действия позволят увидеть и предотвратить все потенциальные проблемы и сэкономить деньги, которые были бы потрачены на ремонт.

Главной особенностью робота-диагноста является умение анализировать изменения электромагнитного поля. При тесте теплосети машина пропускает через поверхность трубы ток, индуцирующий магнитное поле; если магистраль не нуждается в ремонте, то магнитное поле внутри трубы остается равномерным, если существуют повреждения, датчики улавливают изменения в магнитном поле. После чего специальная программа сравнивает данные датчиков и определяет форму, размер и тип дефекта.

Согласно техническому заданию ГУП «ТЭК», изобретение может анализировать трубы диаметром от 500 до 1000 миллиметров, однако робот может легко адаптироваться под любые заданные параметры. Авторы идеи отмечают, что данную технологию в скором времени можно будет использовать в нефтегазовой отрасли, в атомной энергетике и для диагностики различных видов резервуаров.

На сегодняшний день для диагностики труб чаще всего используют ультразвуковой метод, требующий крайне трудоемкой подготовки. Для подобной диагностики трубу заполняют холодной жидкостью, а это означает, что рабочим нужно найти место для слива теплоносителя и холодную воду тоже нужно где-то отыскать. Еще одной существенной проблемой ультразвуковой диагностики являются «мертвые зоны» в виде воздушных «карманов». Ко всему прочему, этот способ диагностики не подходит для труб, на стенках которых есть отложения, т. к. через пористую поверхность плохо проходит ультразвуковой сигнал. При магнитной диагностике труб всех этих сложностей можно будет избежать.

Но не будем забывать, что аварии на теплосетях происходят регулярно и в любое время года. По информации Минстроя, изношенность теплосетей в Санкт-Петербурге около 30%. И, несмотря на то, что власти города говорят о снижении степени износа тепловых сетей, на данный момент ситуация далека от идеальной.

Валерия Захарова

Министерство обороны продолжает копить долги

Задолженность Центрального жилищно-коммунального управления Минобороны перед ГУП «ТЭК СПб» составляет 127 млн рублей. И складывается ощущение, что военное ведомство не собирается платить по счетам.

На сегодняшний день, по словам заместителя министра обороны России Руслана Цаликова, задолженность ведомства за коммунальные услуги составляет около 8 млрд рублей. Стоит заметить, что это лишь та сумма, которую военные сами признают.

Однако если говорить об общей сумме задолженности по всем регионам страны, точная сумма долга Минобороны неизвестна. Скорее всего, она намного больше официальной цифры. Представители военного ведомства долгие годы обещают решить этот вопрос, но поставщики ресурсов уже давно утратили веру в их слова. И каждый год тема долгов поднимается снова и снова.

Этот год не стал исключением. Намереваясь разобраться с долговыми обязательствами, ГУП «ТЭК СПб» инициировало совещание в Комитете по энергетике и инженерному обеспечению с руководством ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России.

По заявлению заместителя генерального директора по сбыту ГУП «ТЭК СПб» Юрия Тельтевского, сумма задолженности ФГБУ «ЦЖКУ» перед предприятием на 31 июля 2018 составила 127,6 млн рублей. Казалось бы, для Минобороны долг еще не столь внушительный, но напомним, что данная сумма – это задолженность, накопленная исключительно ФГБУ «ЦЖКУ». Миллионная сумма не учитывает задолженности его многочисленных предшественников – АО «РЭУ», ОАО «Славянка», ОАО «ГУ ЖКХ», общая сумма которых превышает 700 миллионов рублей. При этом организация ЦЖКУ в составе Министерства обороны была образована совсем недавно – 1 апреля прошлого года. И – на минуточку – организована она была специально для того, чтобы решить проблему долгов и сделать коммунально-хозяйственную деятельность структур Министерства обороны прозрачной.

С апреля 2017 года между ГУП «ТЭК СПб» и ФГБУ «ЦЖКУ» Минобороны России было заключено 109 договоров теплоснабжения, по которым представители ГУП ТЭК направили 191 акт сверки задолженности. Однако больше 80% актов в ГУП ТЭК так и не вернулись.

По итогам совещания филиал ЦЖКУ взял на себя обязательства по ежемесячному подписанию актов сверки объемов тепловой энергии, отпущенной для теплоснабжения в МКД, для своевременного получения из бюджета Санкт-Петербурга субсидий теплоснабжающим организациям на компенсацию недополученных доходов.

Спросите у юриста

ВОПРОС

Является правом или обязанностью заключение прямого договора на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями собственниками нежилых помещений, расположенных в многоквартирных жилых домах, при наличии действующих и не расторгнутых договоров на поставку коммунальных ресурсов с управляющими компаниями? Каков порядок оплаты в случае заключения прямых договоров на поставку коммунальных ресурсов с ресурсоснабжающими организациями?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Глебов Валерий. Ответ прошел контроль качества.

По данному вопросу мы придерживаемся следующей позиции:

1. После 1 января 2017 года собственники нежилых помещений в многоквартирных домах обязаны самостоятельно заключать прямые договора ресурсоснабжения с ресурсоснабжающими организациями в соответствии с положениями законодательства РФ о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. На управляющие организации, товарищества собственников жилья и жилищные кооперативы возложена обязанность представить ресурсоснабжающим организациям сведения о собственниках нежилых помещений в многоквартирном доме, а также направить им уведомления о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с ресурсоснабжающими организациями. Неисполнение управляющими организациями, товариществами собственников жилья и жилищными кооперативами названных обязанностей позволяет в переходный период сохранить ранее существовавший порядок оплаты коммунальных ресурсов до момента совершения указанных действий.

2. Порядок расчетов по договору ресурсоснабжения, заключенного собственниками нежилых помещений в МКД с РСО, определяется в данном договоре в соответствии с установленными правилами и является его существенным условием, то есть в отсутствие такого условия договор ресурсоснабжения будет считаться незаключенным.

Обоснование позиции:

С 1 января 2017 года согласно поправкам, внесенным постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2016 г. № 1498 «О вопросах предоставления коммунальных услуг и содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее – Постановление № 1498) в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных постановлением Правительства РФ от 6 мая 2011 г. № 354 (далее – Правила № 354), собственник нежилого помещения, являющегося частью многоквартирного дома, независимо от способа управления домом должен оплачивать коммунальные ресурсы непосредственно ресурсоснабжающей организации.

При этом в соответствии с абзацем 3 п. 6, абзацем 3 п. 7 Правил № 354 поставка холодной воды, горячей воды, тепла, электрической энергии и газа в нежилое помещение в многоквартирном доме (далее – МКД), а также отведение сточных вод должны осуществляться на основании договора ресурсоснабжения, заключенного в письменном виде непосредственно с ресурсоснабжающей организацией. Такой договор должен соответствовать положениям законодательства РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. Договор ресурсоснабжения в качестве существенного условия должен определять порядок расчетов по такому договору[1]. При этом определение объема потребленной в нежилом помещении тепловой энергии и способа осуществления потребителями оплаты коммунальной услуги по отоплению осуществляется в соответствии с Правилами № 354. При несоответствии указанного договора положениям законодательства РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении договор считается заключенным на условиях, предусмотренных законодательством РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении и Правилами № 354.

Пунктом 18 Правил № 354 установлена обязанность собственника нежилого помещения единовременно в течение пяти дней после заключения договоров с ресурсоснабжающей организацией представить исполнителю[2] их копии и регулярно представлять исполнителю данные об объемах коммунальных ресурсов, потребленных за расчетный период по договорам с ресурсоснабжающей организацией.

В случае отсутствия у потребителя в нежилом помещении письменного договора ресурсоснабжения, предусматривающего поставку коммунальных ресурсов в нежилое помещение в многоквартирном доме, заключенного с ресурсоснабжающей организацией, объем коммунальных ресурсов, потребленных в таком нежилом помещении, определяется ресурсоснабжающей организацией расчетными способами, предусмотренными законодательством РФ о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении для случаев бездоговорного потребления (самовольного пользования) (абзац 5 п. 6 Правил № 354).

Абзацем 4 п. 6 Правил № 354 (в редакции Постановления № 1498) регламентированы действия управляющей организации, товарищества собственников жилья, жилищного кооператива (далее – УК, ТСЖ, ЖК) по передаче своих абонентов ресурсоснабжающим организациям (далее – РСО). При этом на них возложена обязанность представить РСО, поставляющим коммунальные ресурсы в МКД, сведения о собственниках нежилых помещений, а также направить уведомления таким собственникам о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с РСО. Неисполнение УК, ТСЖ, ЖК указанных обязанностей позволяет в переходный период сохранить существующий порядок оплаты коммунального ресурса до момента совершения указанных действий этими организациями, до прекращения ранее заключенного договора о предоставлении коммунальных услуг собственник нежилого помещения может по-прежнему вносить плату УК, ТСЖ, ЖК. В то же время ни Постановление № 1498, ни Правила № 354 не содержат никаких указаний относительно сроков заключения упомянутых договоров между собственниками нежилых помещений в МКД и РСО в письменной форме, а также не устанавливают сроков передачи УК, ТСЖ, ЖК сведений о собственниках нежилых помещений в РСО (смотрите постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 5 марта 2018 г. № Ф01-6032/17 по делу № А28-3497/2017).

Из системного толкования приведенных выше норм Правил № 354 и положений ч. 2.2 и 2.3 ст. 161 ЖК РФ следует, что именно УК, ТСЖ, ЖК, как лицам, отвечающим перед собственниками помещений в МКД за предоставление коммунальных услуг, предписано передать РСО сведения об этих собственниках и направить им уведомления о прекращении обязательств в части предоставления им коммунальных услуг. Исполнение УК, ТСЖ, ЖК названных действий прекращает их правоотношения с собственником нежилого помещения с начала расчетного периода (календарный месяц), следующего за периодом, в котором были совершены соответствующие юридически значимые действия. При этом правоотношения по поставке коммунального ресурса с указанного момента должны возникать между собственником нежилого помещения и РСО (смотрите постановление Арбитражного суда Уральского округа от 20 июня 2018 г. № Ф09-3062/18 по делу № А50-18453/2017).

Следует отметить, что Правилами № 354 не предусмотрен какой-либо конкретный срок и способ направления УК, ТСЖ, ЖК уведомления собственникам нежилых помещений в МКД о прекращении обязательств о предоставлении им коммунальных услуг. Вместе с тем с учетом положений абзаца 14 подп. «п» п. 31 Правил № 354 сведения о необходимости заключения в письменной форме договора ресурсоснабжения с РСО, а также о последствиях незаключения такого договора в указанные сроки могут быть представлены собственнику нежилого помещения в МКД путем размещения на досках объявлений, расположенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД, а также на досках объявлений, размещенных в помещении УК, ТСЖ, ЖК в месте, доступном для всех собственников помещений в МКД.

Обратим внимание, что неисполнение УК, ТСЖ, ЖК обязанности о представлении собственнику нежилого помещения указанных сведений может служить основанием для признания судами действующим договора, заключенного между собственником нежилого помещения и УК (договора управления МКД), ТСЖ, ЖК (договора о предоставлении коммунальных услуг), и, соответственно, признания факта отсутствия правоотношений по прямым поставкам коммунальных ресурсов между собственником нежилого помещения и РСО (смотрите постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 7 мая 2018 г. № 13АП-7296/18).

Необходимо также подчеркнуть, что Правила № 354 не предусматривают условий о том, что действующие по состоянию на 01 января 2017 г. договора, заключенные между собственниками нежилых помещений и УК, ТСЖ и ЖК, с указанной даты расторгаются автоматически. Расторжение этих договоров осуществляется по основаниям, установленным жилищным или гражданским законодательством РФ (ч. 8 ст. 162 ЖК РФ, п. 14 Правил № 354). В этой связи предлагаем ознакомиться с постановлениями Арбитражного суда Уральского округа от 28 марта 2018 г. № Ф09-697/18 по делу № А71-9970/2017, Арбитражного суда Северо-Западного округа от 22 июня 2018 г. № Ф07-5287/18 по делу № А42-4347/2017.

Впрочем, встречается судебная практика, в которой суды придерживаются той позиции, что в силу внесенных изменений Правила № 354 императивно требуют заключения договора между РСО и собственниками нежилых помещений МКД в интересах последних. С учетом этого с 01 января 2017 г. РСО самостоятельно предъявляет собственнику нежилого помещения, находящегося в МКД, требования об оплате за потребленную коммунальную услугу, а собственник обязан оплачивать полученный объем коммунального ресурса непосредственно РСО независимо от способа управления домом (смотрите, например, постановление Пятого арбитражного апелляционного суда от 20 февраля 2018 г. № 05АП-385/18, оставленное без изменений постановлением Арбитражного суда Дальневосточного округа от 4 июня 2018 г. № Ф03-1616/18).

Таким образом, после 1 января 2017 года собственники нежилых помещений в МКД обязаны самостоятельно заключать прямые договора ресурсоснабжения с РСО в соответствии с положениями законодательства РФ о водоснабжении, водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении. На УК, ТСЖ и ЖК возложена обязанность представить РСО сведения о собственниках нежилых помещений в МКД, а также направить им уведомления о необходимости заключения договоров ресурсоснабжения непосредственно с РСО. Неисполнение УК, ТСЖ и ЖК названных обязанностей позволяет в переходный период сохранить ранее существовавший порядок оплаты коммунальных ресурсов до момента совершения указанных действий.

Порядок расчетов по договору ресурсоснабжения, заключенного собственниками нежилых помещений в МКД с РСО, определяется в данном договоре в соответствии с установленными правилами и является его существенным условием, то есть в отсутствие такого условия договор ресурсоснабжения будет считаться незаключенным.

Одновременно сообщаем, что данный ответ выражает наше экспертное мнение, имеет информационно-разъяснительный характер и не препятствует руководствоваться нормами законодательства Российской Федерации в понимании, отличающемся от трактовки, изложенной в приведенном выше ответе.

К сведению:

Статья 539 ГК РФ, законодательство РФ о водоснабжении и водоотведении, электроснабжении, теплоснабжении, газоснабжении допускают подачу абоненту коммунального ресурса через присоединенную сеть в количестве, предусмотренном договором ресурсоснабжения. В рассматриваемой ситуации нежилое помещение расположено в МКД и сети этого помещения присоединяются к внутридомовым сетям, которые в свою очередь присоединяются к сетям РСО. Вместе с тем это не препятствует заключению договоров ресурсоснабжения между собственниками нежилых помещений в МКД и РСО, поскольку Правилами № 354 прямо указано на возможность заключения таких договоров, и то, что сети нежилого помещения не имеют непосредственного присоединения к сетям РСО, само по себе не является основанием для отказа РСО от заключения договоров ресурсоснабжения с собственником нежилого помещения в МКД.

[1] Смотрите, например, пункты 20, 21, 33 Правил организации теплоснабжения в Российской Федерации, утвержденных постановлением Правительства РФ от 8 августа 2012 г. № 808.

[2] Согласно абзацу 7 пункта 2 Правил № 354 «исполнителем» является юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, предоставляющие потребителю коммунальные услуги.

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

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

Присылайте вопросы в редакцию по эл. почте konserg@konserg.ru

Жилинспекция следит за порядком

Ковши загрузочных клапанов мусоропровода многоквартирного дома привели в порядок благодаря предписанию Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга.

В ГЖИ поступило обращение гражданина, проживающего по адресу: Санкт-Петербург, ул. Кораблестроителей, д. 19/2. Заявитель жаловался на неудовлетворительное санитарно-техническое состояние «черной» лестничной клетки многоквартирного дома, обслуживаемого ООО «Жилкомсервис № 1 Василеостровского района».

Инспекция провела внеплановую проверку и установила нарушения «Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». В частности, было выявлено, что на всех этажах лестничной клетки № 3 ковши загрузочных клапанов мусоропровода не оборудованы упругими прокладками; на многих этажах отсутствуют ручки для свободного открывания и закрывания ковша; между этажами на стеклянных заполнениях дверей были нанесены граффити, частично разбиты стекла, на нескольких этажах отсутствовало двойное остекление дверей; на 11-м этаже имелись следы протечек.

По итогам проверки управляющей организации выдали предписание об устранении выявленных нарушений, а в отношении юридического лица было возбуждено административное производство.

По истечении установленного предписанием срока контрольной проверкой Инспекции было установлено, что нарушения устранены и предписание исполнено в полном объеме.

Информация Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга

Капремонт домов-памятников пока обсуждается

16 августа в Смольном обсудили законопроект о реставрации и капремонте жилищного фонда в историческом центре.

Цели законопроекта:

- качественное улучшение сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия исторического центра Санкт-Петербурга;
- проведение комплексного капитального ремонта многоквартирных домов исторического центра Петербурга;
- реставрация и восстановление исторических интерьеров квартир, лестниц, входных групп в МКД, являющихся объектами культурного наследия;
- регенерация историко-градостроительной среды, благоустройство территории объектов культурного наследия;
- обновление среды жизнедеятельности и создание благоприятных условий проживания граждан в МКД, являющихся объектами культурного наследия.

На совещании признали допустимость и необходимость принятия специальной государственной программы Санкт-Петербурга с возможностью выплаты из городского бюджета компенсации расходов на выполнение работ по реставрации и капремонту. Обозначили правовые аспекты приоритетных прав оператора (инвестора) проектов по реставрации, капитальному ремонту и приспособлению для современного использования жилищного фонда исторического центра.

«Ключевая задача – сохранить исторический центр Петербурга для потомков. А это означает, что ежегодно мы должны ремонтировать не 60 многоквартирных домов-памятников, как сейчас, а в разы больше. Инструмент специальной госпрограммы по многоквартирным домам в историческом центре поможет активнее решать задачи сохранения культурного наследия», – отметил вице-губернатор Игорь Албин.

Разработчикам поручили отредактировать текст с учетом поступивших замечаний и до конца августа направить в Заксобрание и исполнительные органы власти Санкт-Петербурга на рассмотрение.

Источник: gov.spb.ru

Валерия Захарова

Покалечили ангела

В ходе капремонта в Петербурге изувечили очередное историческое здание. При монтаже ливневой канализации в дореволюционном здании на Ропшинской улице рабочий просверлил барельеф с ангелом.

Ситуация могла бы пройти вовсе незамеченной, если бы не бдительность одной петербурженки, которая с трепетом относится к культурному наследию города.

Студентка Академии имени Штиглица рассказала, что 6 августа проходила возле дома и обратила внимание на рабочих, которые меняли водосточную трубу весьма варварским способом. Девушка не растерялась и сняла на видео, как рабочий просверлил барельеф в здании XIX века, чтобы закрепить на нем трубу. После чего она разослала видео всем своим знакомым, среди которых оказался сотрудник Северо-Западной дирекции по строительству, реконструкции и реставрации Министерства культуры РФ Евгений Петров. Он тут же грамотно составил жалобу на портале «Наш Санкт-Петербург».

Здание было построено в 1894 г., в конце XIX века в нем располагался доходный дом. В социальных сетях видео вызвало шквал негодования. Многие жители начали звонить в Фонд капремонта и Комитет по госконтролю, использованию и охране памятников истории и культуры с требованием разрешить проблему.

В КГИОП объяснили, что дом на Ропшинской не имеет охранного статуса. Поэтому у них нет оснований для административного наказания виновных. По поводу зданий без статуса памятника в законе прописано только то, что их запрещено сносить и менять внешний облик. Повреждение барельефа вряд ли можно назвать разрушением здания или сменой его облика, но какое будет принято решение, можно будет узнать только после проверки. На данный момент в этой ситуации разбирается городская прокуратура.

Вообще, в истории с этим зданием полно противоречий. Дело в том, что сам дом имеет двойной адрес, одна его сторона выходит на Ропшинскую, другая – на Большой проспект Петроградской стороны. Барельефы с ангелами находятся именно со стороны Большого проспекта. При этом в технико-экономическом паспорте дома описана лишь часть дома, которая выходит на Ропшинскую улицу, где ангелов нет. Получается, что в документе, по которому оцениваются все строительно-ремонтные работы, декоративные элементы дома не описаны вовсе. Однако перед началом ремонтных работ дом должны были обследовать, и сложно поверить, что можно было не заметить декоративные элементы дома, которые повторяются каждый метр.

Руководитель НКО «Фонд – региональный оператор капремонта» **Денис Шабуров** считает, что данная ситуация произошла из-за невнимательности руководителя ремонтных работ на объекте. «Что с точки зрения управляющей организации, что с точки зрения капитального ремонта такие случаи возможны. Для того чтобы этого не было, должен быть на объекте прораб или начальник участка, мужчина с командным голосом, который матом не ругается, а разговаривает, который должен бить по рукам и другим частям тела, когда подобные вещи происходят», – заявил он.

Безусловно, человек, контролирующий ход работ на участке должен быть всегда. Однако в городе до сих пор нет четких инструкций, как поступить в случае, если на объекте обнаружен декоративный элемент, куда звонить, как продолжать работы. Если дом не находится под охраной КГИОП, никакого алгоритма нет. По мнению градозащитников, в дополнении нуждается городской закон о границах зон охраны, выступающий за сохранение исторических зданий, не являющихся объектами культурного наследия. Чтобы подобных ситуаций больше не возникало, в закон необходимо добавить пункт о сохранении исторического декора.

На сегодняшний день будущее ангела на Ропшинской весьма туманно. Трубу перевесили, но сам барельеф пока остается с дыркой в животе. Однако администрация Петроградского района уже пообещала проверить все декоративные элементы на исторических зданиях в районе. Эксперты считают, что такой мониторинг необходимо провести по всему городу, т. к. исторические здания ремонтируют во многих районах, и у жителей никогда нет гарантии, что после капремонта они не расстанутся с любимым барельефом навсегда.

Валерия Захарова

Капитальный ремонт в рассрочку

В прошлом году в рассрочку в Петербурге меняли лифты, в этом году Жилищный комитет решил продолжить удачный опыт и распространил его на другие виды работ.

Теперь за капитальный ремонт систем горячего и холодного водоснабжения, водоотведения и отопления, проведенный в жилых домах, можно будет заплатить в течение нескольких лет. На данный момент 56 домов заключили договоры на ремонт внутридомовых систем по беспроцентной рассрочке на два года. В фонде надеются, что подобный эксперимент будет так же успешен, как и опыт по замене лифтов.

Напомним, что на протяжении долгих лет одной из самой острых проблем была замена лифтов. На сегодняшний день около 45 тысяч лифтов функционируют более 25 лет и требуют ремонта. Усилия Фонда капремонта дают замену примерно 1,4–1,5 тыс. машин в год. Но ирония в том, что примерно столько же лифтов за год перешагивает рубеж в 25 лет.

Именно поэтому в 2017 году Петербург в качестве эксперимента включил в краткосрочный план капитального ремонта 417 лифтов в 76 многоквартирных домах. Работы оценивались примерно в полтора миллиарда рублей. Лифты

были успешно заменены, а Фонд капремонта будет расплачиваться с подрядчиками до 2020 года.

Однако у краткосрочной программы обнаружился один недостаток: горожане жалуются на слишком длительное ожидание ввода лифтов в эксплуатацию. Зачастую в домах меняют лифт, но новым оборудованием запрещено пользоваться. Порой жители поднимаются пешком по полгода, при этом в шахте стоит новенький лифт.

Жилищный комитет заверяет, что он в курсе этой проблемы и надеется, что в будущем году сможет ее избежать.

– В сентябре прошлого года вступили в силу изменения в законодательстве, внесенные постановлением правительства России № 743, о безопасности использования лифтов и других подъемных механизмов, – объясняет сложившуюся ситуацию заместитель главы Жилищного комитета **Алексей Бородуля**. – Новые требования появились внезапно: ни мы, ни подрядчики не были к ним готовы. И уже смонтированные лифты стояли, пока проектная документация приводилась в соответствие с новыми требованиями, и пока специалисты Ростехнадзора проверяли и документацию, и сами лифты. Кое-что пришлось переделывать. Сейчас почти все лифты, которые были заменены в 2017 году, работают. Будем надеяться, что в этом году таких проблем не возникнет. Хотя разъяснений по новой системе сдачи подъемников в эксплуатацию мы пока так и не получили. Действуем по договоренности с Ростехнадзором.

А сам капремонт идет удивительно быстрыми темпами в столь теплое и сухое лето. Сезонные работы по ремонту внутридомовых систем теплоснабжения выполнены на 82%, фасадов – на 55%, крыш – на 75%. До конца года планируется внести в программу еще 263 объекта, которые отремонтируют на сэкономленные деньги.

Валерия Захарова

В Петербурге проверят все строительные леса

В центре города при обрушении строительных лесов пострадали пять рабочих. Жилищный комитет и Фонд капремонта начали проверку по этому делу.

Случилось это 14 августа рядом с домом № 8 по Гражданской улице в Адмиралтейском районе города, сообщает пресс-служба Фонда капремонта. Деревянные настилы рухнули с 4-го по 1-й этаж. В результате инцидента пострадали пять рабочих, трое из них были госпитализированы, сейчас они находятся в тяжелом состоянии.

По информации пресс-службы Жилищного комитета Санкт-Петербурга, НО «Фонд – региональный оператор капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов» начал проверку по факту случившегося. Причиной трагедии стало нарушение правил техники безопасности со стороны подрядной организации ООО «Альтернатива». Такое безалаберное отношение к безопасности обернется для подрядчика штрафными санкциями.

Отметим, что к ООО «Альтернатива» систематически предъявляются претензии, в том числе Фондом капремонта Петербурга. На сегодняшний день компания участвует в двух судебных процессах за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по договорам строительного подряда.

После обрушения строительных лесов на Гражданской улице Фонд капремонта начал проверку по всем адресам, где на данный момент установлены строительные леса и ведутся работы по капитальному ремонту.

«Больше возможностей – лучше для всех»

«Консьержъ» побеседовал с генеральным директором АО «Петроэлектросбыт» Екатериной Горшковой.

– Самое громкое изменение в жилищном законодательстве за последнее время – появление возможности перехода на прямые договоры собственников с ресурсоснабжающими организациями. «Петроэлектросбыт» работает по этой схеме уже давно. В чем ваше отличие от коллег?

– Действительно, «Петроэлектросбыт» как агент гарантирующего поставщика электрической энергии исторически работает с населением напрямую, имея все необходимые для этого сервисы. Такая схема характерна не только для Петербурга, но и для других регионов страны. В основном это связано с тем, что в квартирах или частных домах потребителей с давних пор были установлены приборы учета, фиксирующие потребление электроэнергии. Аналогичные приборы учета воды стали массово появляться только в 2000-х годах, до этого все платили по нормативу. А индивидуальные приборы учета тепла внедряются только сейчас – в новых домах. Поэтому плата за эти коммунальные ресурсы включалась в единый счет от управляющей компании. Сейчас закон предусматривает возможность заключения прямых договоров со всеми поставщиками услуг. Однако для прямой работы с населением компаниям будет необходимо внедрить функционал по работе с массовым клиентом.

– Какие направления ресурсникам нужно развивать, чтобы работать напрямую с потребителем?

– В первую очередь нужно иметь актуальную абонентскую базу – данные потребителей (база Петроэлектросбыта – более 2,1 млн абонентов). Для выполнения расчетов, учета потребленных ресурсов, выставления, печати и доставки квитанций необходимы специализированные программные и прочие средства.

Отдельным направлением можно выделить развитие каналов для взаимодействия с потребителями, как для сбора средств, так и для информационно-справочного обслуживания. С течением времени каналы приема платежей и общения с клиентом постоянно развиваются. Важно, чтобы потребители имели возможность легко и быстро внести плату за оказанную услугу и задать интересующий вопрос. Для этого требуется внедрение современных клиентских сервисов: организация приема платежей через платежных агентов, онлайн-оплата через сайт, Личный кабинет и пр. А для общения с потребителем необходимы организация Клиентских отделений, call-центров и виртуальных приемных на сайте компаний.

И еще одна немаловажная часть прямого взаимодействия поставщика ЖКУ с потребителем – это организация работы по взысканию долгов с населения.

– Еще весной «Петроэлектросбыт» заявил о готовности помочь петербургским РСО при переходе на прямые договоры. Как идет совместная работа?

– Регулярно на совместных мероприятиях мы с коллегами обмениваемся опытом: о расчетных программах, клиентских продуктах. Мы готовы оказывать услуги по организации сервисов прямой работы с населением, и некоторые РСО пользуются этой возможностью.

По моему мнению, массового перехода на прямые отношения с поставщиками услуг в городе не произошло – значит, по большей части текущая ситуация всех устраивает. Но очень хорошо, что законодательство предусматривает возможность перехода на прямые отношения. Это дает участникам рынка некие рычаги воздействия друг на друга. Важно, что и поставщик услуг ЖКУ, и УК, и население могут инициировать этот процесс.

– Вы упомянули борьбу с задолженностью как одну из важных составляющих работы с клиентом. Безусловно, в ваших руках самый действенный механизм – рубильник. Какие еще методы вами используются?

– Нами применяются различные способы работы с задолженностью населения. В первую очередь это меры уведомительного характера – живой и автоматический обзвон должников, отправка SMS-сообщений, напоминания, отправленные на электронную почту и в Личный кабинет. Данный способ является очень эффективным, потому что подавляющее большинство потребителей, имеющих долг – это горожане, попросту забывающие своевременно оплатить счет. В ближайшее время мы запустим сервис «Автоплатеж», что сделает регулярную оплату счетов быстрее и проще.

К более радикальным методам взыскания задолженности с населения относится судебная работа и временное приостановление подачи ресурса. Последний способ не всегда можно применить из-за технических ограничений, тогда как судебные органы удовлетворяют требования АО «Петроэлектросбыт» практически в 100% случаев. Возвращаясь к отключениям, стоит сказать, что в данном направлении мы наращиваем темпы. В 2017 году, к примеру, АО «Петроэлектросбыт» приостановило подачу электроэнергии 19 587 петербуржцам с накопленной задолженностью. Это практически в два раза больше, чем в предыдущем году.

Для эффективной организации работы с долгами важно охватывать все категории потребителей. Безусловно, все вышеперечисленные меры эффективны в отношении как забывчивых клиентов, так и злостных, принципиальных неплательщиков. Однако нам казалось важным поощрить и тех, кто аккуратно оплачивает счета – привить потребителю привычку своевременно вносить плату по квитанции. В 2016 году мы запустили масштабную акцию «Кабинет подарков». Суть ее проста: потребитель, имеющий аккаунт в Личном кабинете, вовремя оплативший выставленный счет и не имеющий долгов за предыдущие периоды, получает подарки от наших партнеров: сертификаты и скидки на товары и услуги, украшения и многое другое.

– Уточню. Подарки дарит партнер акции, не сам «Петроэлектросбыт»?

– Подарки, которые получают аккуратные плательщики, предоставляют наши партнеры. Эффект от самой первой акции помог не только собрать 10 млн долгов с 20,5 тыс. человек, но и существенно продвинуть онлайн-каналы оплаты наших услуг. Число пользователей Личного кабинета тогда увеличилось на 20%, а 10% зарегистрированных стали пользоваться этим сервисом регулярно. Так, в июле в акции приняли участие более 300 тысяч наших клиентов. Акция оказалась взаимовыгодным сотрудничеством для нас и наших партнеров, которые массово привлекли потенциальных клиентов к своему продукту или услуге.

– Взаимодействуете с управляющими организациями в этом направлении?

– Опыт сотрудничества с УК у нас есть – мы реализовали несколько проектов по работе с долгами в отдельных районах города. Наши специалисты с представителями управляющих компаний совместно уведомляли жителей, которые нам задолжали плату за электричество, а им – за остальные коммунальные услуги. От подобного сотрудничества был положительный эффект, и мы готовы продолжать работу в том же направлении.

– Получается, может и ТСЖ обратиться?

– Безусловно, при наличии ресурсов. Основной вопрос состоит в разделении трудозатрат и прочих ресурсов на совместную работу с должниками: частично нашими силами, частично – силами коллег из ТСЖ.

– Как энергетические компании относятся к сбережению ресурсов? Не возникает ли конфликта с коммерческими интересами?

– Говорить о глобальном энергосбережении стоит в отношении крупных предприятий, юридических лиц, являющихся клиентами «Петербургской сбытовой компании». При большом объеме потребления даже незначительные меры, направленные на бережное расходование электроэнергии, будут эффективны. Так, для оптимизации потребления внедряются энергоэффективные технологии – в рамках энергосервисных контрактов, компания реализует энергосберегающие технологии, например, меняет внутреннее и наружное освещение на светодиодное, модернизирует элеваторные узлы, автоматизирует тепловые пункты.

Однако не менее важны меры по энергосбережению и среди наших клиентов – бытовых потребителей. Самая элементарная мера, которую мы всегда пропагандируем – это установка двухтарифных приборов учета. Во-первых, это экономия для граждан, потому что днем дороже, ночью дешевле на 40%, и получается, что ночью можно включать стирку, посудомоечную машину и так далее, тем более, что ночной период большой, с 23 часов до 7 утра. В чем смысл для энергетиков: эта мера выравнивает нагрузку на энергосистему, потому что большая часть нагрузки – от промышленных предприятий – идет днем, а ночью она меньше, и стоит задача перетянуть дневную нагрузку на ночь, потому что генерирующему и транслирующему оборудованию легче работать, когда идет постоянная нагрузка. В конечном счете двухтарифные счетчики продлевают работоспособность генерирующего оборудования и сберегают ресурсы, идущие на запуск системы.

– Оказывает ли сейчас «Петроэлектросбыт» сопутствующие услуги? Слышала, что можно заказать проект, вызвать электрика на работы разного уровня сложности. Как вы к этому пришли?

– Мы давно оказываем услуги по установке приборов учета. Приобретать индивидуальные приборы учета – обязанность гражданина. Установка и замена счетчиков нашими специалистами помогает сэкономить время клиентам, поскольку все необходимые мероприятия для ввода прибора учета в эксплуатацию наши специалисты производят за 1 визит. Что касается электромонтажных работ, то это логическое следствие, потому что часто бывает, что нельзя поставить счетчик, потому что автомат защиты вышел из строя или щиток весь шатается, или провода старые и обгоревшие нужно менять, поэтому мы стали предлагать такие услуги. Стали предлагать услуги и по сантехническим работам. Если в цифрах, в среднем у нас 40 заявок в день на электромонтажные работы и 10 – на сантехнические, так что это дополнительное направление сопутствующих услуг я бы назвала востребованным. Мы даем гарантию на свои работы, сотрудники имеют допуски Ростехнадзора, цены у нас рыночные, клиенты нам доверяют.

– Помимо платежей за электричество, в ваших отделениях принимаются платежи и за капремонт, и по квитанциям за жилищно-коммунальные услуги. Однако договоры на прием платежей за ЖКУ есть не у всех ТСЖ и ЖСК. Почему? Какие условия вы предлагаете объединениям собственников жилья?

– В центрах приема платежей Петроэлектросбыта – их сегодня 88 – а также в платежных терминалах, расположенных в Санкт-Петербурге и Ленинградской области, принимаются платежи в пользу более чем 1500 организаций. В наших центрах можно оплатить стационарную и мобильную телефонную связь, услуги по охране, детские сады и прочее.

Варианты взаиморасчетов с компанией, в пользу которой мы принимаем платежи, варьируются. Комиссия за прием платежа может взиматься как с плательщика – в таком случае действует фиксированная ставка, распространяющаяся на все платежи – 2%.

Также комиссионный сбор может взиматься с компании, в пользу которой совершается платеж (ставка в таком случае зафиксирована в договоре и зависит от объемов платежей, информационного обмена и других факторов. Считается, что в таком варианте лучше платежная дисциплина).

Для поставщиков услуг мы сейчас расширяем «набор опций» с точки зрения схем взаиморасчетов, буквально недавно разработали новые варианты, поэтому если кто-то еще не работал с нами, приглашаем ознакомиться с нашими новыми условиями, они обсуждаются индивидуально. Мы всегда открыты для сотрудничества с новыми партнерами и стремимся к тому, чтобы клиент, пришедший к нам в центр, смог оплатить в одном месте все и сразу: от счетов за электричество до детского сада.

ПЕТРОЭЛЕКТРОСБЫТ
Клиентский зал Петроэлектросбыта:
Санкт-Петербург, ул. Михайлова, д. 11
Сайт: www.pes.spb.ru
Контактный центр:
(812) 679-22-22.

– В сентябре наша газета отмечает 15-летие, поэтому в заключение вопрос-ретроспектива: как изменились ЖКХ и энергетика в ЖКХ за это время?

– За это время существенно увеличилось число управляющих компаний, укрепилось их положение на рынке ЖКУ. Также следует отметить, что больше внимания стало уделяться теме долгов: появились нестандартные способы работы с неплательщиками и стали суровее традиционные. За 15 лет существенно изменились отношения с потребителями – появились онлайн-каналы оплаты, виртуальные приемные. Общаться с потребителями стало намного проще благодаря сайту и Личному кабинету.

Значимо, что с 2003 года появилось много новых нормативно-правовых актов, регулирующих отношения в сфере жилищно-коммунального хозяйства. На текущий момент существуют объемные документы, подробно регламентирующие процессы в отрасли. Да, с одной стороны, соблюдение всех норм требует значительных трудовых и прочих ресурсов, но зато достаточно детально урегулированы права и обязанности каждой из сторон.

Беседовала Татьяна Гоцуленко

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель

ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции:

195027, Санкт-Петербург,

ул. Магнитогорская, дом 11

Тел. (812) 907-18-60,

тел./факс: (812) 528-19-70

www.konserg.ru

Генеральный директор издательства,

главный редактор

Татьяна Гоцуленко

Редактор

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 № 45

Выходит ежемесячно.

Подписано в печать 17.08.2018 в 15 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

Валерия Захарова

СТРАХовка газа

В среднем от взрывов бытового газа в России ежегодно погибают десятки человек, однако власти крайне неэффективно пытаются решить эту проблему.

Ответственность

Согласно действующему закону, ответственность за исправность газового оборудования в многоквартирном доме распространяется на управляющие организации и собственников жилья. Первые следят за состоянием газовых сетей в доме, вторые несут бремя ремонта и профилактики газового оборудования у себя в квартире.

Однако в реальности собственники не особо торопятся осуществлять диагностику и проверку внутриквартирного газового оборудования. И даже нашумевшее постановление Правительства РФ № 410, обязывающее заключить договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования, людей не страшит.

И поводов для такого безразличного отношения к исполнению закона множество. Одна из самых основных причин состоит в том, что ремонт газового оборудования – удовольствие платное. И только когда запах газа ощущается в квартире, специалисты газовой организации приедут бесплатно. Поэтому многие жители и не пытаются шевелиться, пока газ нос не защекочет. Зачем платить дважды, если можно продолжать жить на пороховой бочке?

Еще одна существенная преграда для заключения отдельного договора на обслуживание газового оборудования заключается в том, что до сих пор у собственников помещений с газовыми плитами и колонками заключен комплексный договор, в который уже вшита услуга по диагностике ВКГО. Однако исполнительные органы отрицают, что диагностика ВКГО включена в комплексный договор, объясняя, что существующая на сегодняшний день бесплатная диагностика – это вынужденная мера для обеспечения безопасности граждан. В скором времени всех жителей принудят перейти на отдельные договоры.

Но пока жители говорят о том, что сотрудники газовых компаний совершенно бесплатно проверяют оборудование, стоит им только позвонить, совершенно естественно, что обычный собственник думает: «А зачем я буду платить больше? Зачем я буду тратить время на заключение отдельного договора?» В дополнение ко всему, услуга по обслуживанию газовой плиты по новому договору обойдется в 600 рублей, за обслуживание колонки потребуют заплатить 700–900 рублей в год. Результатом столь неестественного альтруистического поведения для компании-монополиста становится крайне низкий процент заключенных договоров на обслуживание ВКГО. Начиная с 2016 года было заключено всего 5 тыс. договоров из 1,2 млн возможных, а это меньше, чем полпроцента (только вдумайтесь в такой темп роста).

Поиск крайнего

И если собственников пока особо не пытаются принудить к проявлению большей бдительности к своему оборудованию, то управляющим организациям каждый год вручают все новые и новые зоны ответственности за газовую безопасность. Ни много ни мало Госдума всерьез думает об объединении внутридомового и внутриквартирного газового оборудования в единый комплекс, введении обязанности управляющих организаций от имени собственника заключать договоры на техническое обслуживание и следить за их исполнением. Абсолютно очевидно, что большинство управляющих организаций считают эту инициативу абсурдной, направленной лишь на то, чтобы можно было легко найти крайнего в случае чего. И вряд ли кто-то согласится взять на себя такую ответственность. Ведь нерадивые собственники будут по-прежнему не пускать представителей УО и газовой компании в квартиру, не желая брать на себя расходы на его ремонт или замену. И совершенно непонятно, как в реальности управляющая организация сможет контролировать внутриквартирное оборудование собственников.

Но законодатели не останавливаются в расширении списка обязательств управляющих организаций. В мае этого года начала действовать новая инструкция по безопасному использованию бытового газа в многоквартирных домах. Согласно документу, теперь на управляющие компании ложится ответственность за исправную работу дымоходов и вентиляционного оборудования, раньше за это отвечали специализированные организации. Также управляющая организация должна не реже одного раза в десять дней проводить проверку подвалов, погребов, подполий и технических этажей на загазованность.

Разумные действия

Конечно, рано или поздно собственников обяжут заключить отдельные договоры на обслуживание ВКГО, но маловероятно, что это позволит ощутить себя в полной безопасности, т. к. при заключении договора вряд ли изменится психология самого жителя, и если у него зашиты газовые трубы, он едва ли допустит в свою квартиру специалиста. Ему будет проще и дешевле заплатить штраф, размер которого составляет всего 1,5–2 тыс. рублей.

Многие эксперты полагают, что для того, чтобы обезопасить хотя бы свое имущество, мало заключить отдельный договор с газовой компанией на техническое обслуживание, необходимо еще застраховать свою квартиру на всякий случай. Жаль только, что нет надежного способа сохранить свою жизнь.

Реестр организаций, имеющих право осуществлять техническое обслуживание, ремонт и техническое диагностирование внутридомового и внутриквартирного газового оборудования, индивидуальных баллонных установок:

1. Общество с ограниченной ответственностью «ПетербургГаз»
Адрес: 191180, Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 63/2.
Электронная почта: peterburggaz@pgaz.spb.ru, телефон: (812) 610-04-04.

2. Акционерное общество «Ленгаз-Эксплуатация»
Адрес: 192019, Санкт-Петербург, ул. Седова, д. 9, лит. Щ.
Электронная почта: office@lengaz-expl.ru, телефон: (812) 458-54-47.

3. ООО «Балтийская газовая компания»
Адрес: Санкт-Петербург, Проф. Качалова, 3, телефон: (812) 380-40-80.

Информация ГЖИ Санкт-Петербурга

Правила безопасного использования газа лицами, осуществляющими управление многоквартирными домами, оказывающими услуги и (или) выполняющими работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах

1.1. Лицам, осуществляющим управление многоквартирными домами, оказывающим услуги и (или) выполняющим работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирных домах, необходимо:

1.1.1. Назначить лицо, ответственное за безопасное использование и содержание ВДГО, которое должно пройти первичный инструктаж с применением технических средств и действующего бытового газоиспользующего оборудования, в том числе бытового газоиспользующего оборудования с организованным отводом продуктов сгорания в дымовой канал.

1.1.2. Обеспечивать надлежащее содержание дымовых и вентиляционных каналов, в том числе самостоятельно (при наличии лицензии, выданной в порядке, предусмотренном Положением о лицензировании деятельности по монтажу, техническому обслуживанию и ремонту средств обеспечения пожарной безопасности зданий и сооружений, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30 декабря 2011 г. № 1225 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2012, № 2, ст. 298; 2015, № 19, ст. 2820; 2017, № 42, ст. 6160) (далее – Лицензия), или по договору с организацией, имеющей Лицензию, своевременно и качественно осуществлять проверку состояния и функционирования дымовых и вентиляционных каналов, наличие тяги, а также при необходимости очистку и (или) ремонт дымовых и вентиляционных каналов (в том числе оголовков каналов).

1.1.3. До начала выполнения работ по проверке состояния, очистке и ремонту дымовых и вентиляционных каналов уведомить собственника (пользователя) помещения в многоквартирном доме о необходимости отключения бытового газоиспользующего оборудования на период проведения указанных работ.

1.1.4. В отопительный период обеспечивать предотвращение обмерзания и закупорки оголовков дымовых и вентиляционных каналов.

1.1.5. В случае установления ненадлежащего состояния дымовых и (или) вентиляционных каналов многоквартирного дома незамедлительно уведомить собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме о недопустимости использования бытового газоиспользующего оборудования.

1.1.6. Обеспечить надлежащую эксплуатацию ВДГО.

1.1.7. Незамедлительно сообщить в аварийно-диспетчерскую службу газораспределительной организации об обнаружении следующих нарушений: наличие утечки газа и (или) срабатывание сигнализаторов или систем контроля загазованности помещений; отсутствие или нарушение тяги в дымовых и вентиляционных каналах; отклонение величины давления газа от значений, предусмотренных Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6 мая 2011 г. № 354 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2011, № 22, ст. 3168; 2012, № 23, ст. 3008; № 36, ст. 4908; 2013, № 16, ст. 1972; № 21, ст. 2648; № 31, ст. 4216; № 39, ст. 4979; 2014, № 8, ст. 811; № 9, ст. 919; № 14, ст. 1627; № 40, № 5428; № 47, ст. 6550; № 52, ст. 7773; 2015, № 9, ст. 1316; № 37, ст. 5153; 2016, № 1, ст. 244; № 27, ст. 4501; 2017, № 2, ст. 338; № 11, ст. 1557; № 27, ст. 4052; № 38, ст. 5628; Официальный интернет- портал правовой информации www.pravo.gov.ru, 3 апреля 2018 г., № 0001201804030028) (далее – Правила предоставления коммунальных услуг); приостановление подачи газа без предварительного уведомления со стороны специализированной организации или поставщика газа; несанкционированное перекрытие запорной арматуры (кранов), установленной на газопроводах, входящих в состав ВДГО; повреждение ВДГО и (или) ВКГО; авария либо иная чрезвычайная ситуация, возникшая при пользовании газом.

1.1.8. Обеспечивать наличие проектной, эксплуатационной и другой технической документации, в том числе подтверждающей надлежащее техническое состояние ВДГО, дымовых и вентиляционных каналов, а также представлять копии указанных документов по запросу специализированной организации, уполномоченных органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, осуществляющих региональный государственный жилищный надзор (далее – органы государственного жилищного надзора) и уполномоченных органов местного самоуправления, осуществляющих муниципальный жилищный контроль (далее – органы муниципального жилищного контроля).

1.1.9. Обеспечивать сохранность договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и (или) ВКГО, договора о техническом диагностировании ВДГО и (или) ВКГО (при наличии), а также актов сдачи-приемки выполненных работ (оказанных услуг), уведомлений (извещений) специализированной организации, поставщика газа, предписаний органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля.

1.1.10. Обеспечивать своевременное техническое обслуживание, ремонт, техническое диагностирование и замену ВДГО и (или) ВКГО.

1.1.11. Не позднее чем за 10 рабочих дней до начала планового перерыва подачи и (или) снижения рабочего давления холодной воды информировать собственников (пользователей) помещений в многоквартирном доме, в которых размещены теплогенераторы, о сроках такого перерыва.

1.1.12. Содержать в надлежащем техническом и санитарном состоянии помещения, в которых размещено ВДГО, подвалы, погреба, подполья, технические этажи и коридоры, поддерживать в рабочем состоянии электроосвещение и вентиляцию в указанных помещениях.

1.1.13. Не реже 1 раза в 10 рабочих дней проводить проверку загазованности подвалов, погребов, подполий и технических этажей с фиксацией результатов контроля в журнале проверок с указанием даты проведения проверок, лиц, которыми они были проведены, помещений, в которых проводились проверки, результатов проведения проверок.

1.1.14. Перед входом в подвалы, погреба, подполья и технические этажи до включения электроосвещения или зажигания огня убедиться в отсутствии загазованности указанных помещений.

1.1.15. Своевременно принимать меры по исполнению уведомлений (извещений) специализированной организации, а также предписаний органов государственного жилищного надзора и органов муниципального жилищного контроля.

1.1.16. В любое время суток обеспечивать беспрепятственный доступ в помещения, в которых размещено ВДГО, а также оказывать содействие в обеспечении доступа к ВКГО работникам аварийно-диспетчерской службы газораспределительной организации, а также иных экстренных оперативных служб в целях предупреждения, локализации и ликвидации аварий, связанных с использованием и содержанием ВДГО и (или) ВКГО.

1.1.17. Обеспечивать приток воздуха в помещение в многоквартирном доме, в котором установлено газоиспользующее оборудование, входящее в состав ВДГО. При этом в нижней части двери или стены, выходящей в смежное помещение, необходимо предусматривать решетку или зазор между дверью и полом, а также специальные приточные устройства в наружных стенах или окнах указанного помещения.

1.1.18. На основании договора о техническом обслуживании и ремонте ВДГО и (или) ВКГО и договора о техническом диагностировании ВДГО и (или) ВКГО обеспечивать представителям специализированной организации доступ к ВДГО, а также содействовать обеспечению им доступа к ВКГО в целях: проведения работ по техническому обслуживанию, ремонту, установке, замене, техническому диагностированию ВДГО и (или) ВКГО; проведения профилактических и внеплановых работ, направленных на безопасное использование ВДГО и (или) ВКГО; приостановления, возобновления подачи газа в случаях, предусмотренных Правилами пользования газом, Правилами предоставления коммунальных услуг, Правилами поставки газа для обеспечения коммунально-бытовых нужд граждан, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 21 июля 2008 г. № 549 (Собрание законодательства Российской Федерации, 2008, № 30, ст. 3635; 2011, № 22, ст. 3168; 2013, № 21, ст. 2648; 2014, № 8, ст. 811; 2014, № 18, ст. 2187; 2017, № 38, ст. 5628).

Выдержки из Инструкции по безопасному использованию газа при удовлетворении коммунально-бытовых нужд, утвержденной Министерством строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ

79 домов

в Санкт-Петербурге находятся в непосредственном управлении собственников помещений

46 %

жалоб петербуржцев с начала 2018 года приходится на сферу жилищно-коммунального хозяйства

7 000 000 руб.

долгов за услуги ЖКХ помогли вернуть управляющим компаниям Приморского района Петербурга заглушки на канализацию. Сообщается, что с января 2018 года их было установлено более 200. Кроме того, в районе установили более 9 тыс. антимагнитных пломб на приборы учета.

ВЫПИСКИ ИЗ РОСРЕЕСТРА

(информация о собственниках)

Высылаем на электронную почту в формате PDF

Срок изготовления: 1-5 дней

30 рублей за помещение

ЗАКАЗЫВАЙТЕ ПО ЭЛЕКТРОННОЙ ПОЧТЕ **KONSERG@KONSERG.RU**

ТЕЛЕФОН ДЛЯ СПРАВОК: **(812) 907-18-60**