АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 7 (795) 24 мая 2021

Нам 17 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

Готовимся работать в ГИС ЖКХ по запросам о задолженности

Жилищная инспекция с 1 апреля активно проверяет заполнение управляющими организациями, ТСЖ и ЖСК портала ГИС ЖКХ. Все дело в том, что с 1 июля 2021 года в ГИС ЖКХ будет внедрена новая функциональность в части получения органами соцзащиты информации о наличии или отсутствии у граждан подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате ЖКУ для дальнейшего принятия решения о предоставлении гражданам льгот и субсидий. Получение такой информации от поставщиков жилищно-коммунальных услуг иным способом не предусмотрено. Таким образом, от своевременного исполнения поставщиками информации своих обязанностей по размещению предусмотренных законом сведений в ГИС ЖКХ будет зависеть правомерность предоставления мер социальной поддержки льготной категории граждан.

тема номера с. 4–7

капремонт с. 14–16

Почему петербургские ТСЖ и ЖСК, в чьих домах прошел организованный региональным оператором капремонт, обивают пороги судов и как идут судебные процессы.

интервью с. 18

Председатель правления Межрегиональной общественной организации развития гражданского общества и противодействия коррупции «Общественный контроль» Алексей Гурьнев поделился с «Консьержем» своим мнением о том, почему мы можем и должны жить лучше.

платежи с. 20

Собственникам домов, накапливающих взносы на капремонт в «общем котле», в мае пришли квитанции от Петроэлектросбыта, в которых помимо начислений за электроэнергию отражены взносы на капремонт.

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

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

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

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг

Устали тянуть все на себе, а достойной смены пока нет?

Мы найдем вашему ТСЖ или ЖСК управляющего.
Вы сможете переложить свою работу
на квалифицированного специалиста,
и у вас перестанет за все болеть голова.

ЗВОНИТЕ: (812) 400-42-24

Фото: cvm-med.ru

Стартовал прием заявок на ежегодный конкурс реализованных проектов в области энергосбережения

Организации любой формы собственности, осуществляющие свою деятельность на территории Санкт-Петербурга и реализующие мероприятия в сфере энергосбережения и повышения энергетической эффективности, могут подать заявки до 31 июля 2021 года (включительно). На конкурс принимаются проекты, реализованные в период с 2020 года до II полугодия 2021 года.

В конкурсе могут участвовать: образовательные и медицинские учреждения; предприятия среднего и малого бизнеса; промышленные предприятия; управляющие компании в сфере ЖКХ, ТСЖ; предприятия, осуществляющие строительство и/или эксплуатацию объектов наружного освещения; строительные компании или заказчики объектов строительства; транспортные компании; организации топливно-энергетического комплекса; иные заинтересованные лица.

С правилами оформления заявки, номинациями и критериями работ можно ознакомиться на сайте учреждения: gbuce.ru/meropriyatiya/ezhegodnyj-konkurs-rea.

Источник: gov.spb.ru

СПбГБУ «Центр энергосбережения» является организатором мероприятия.

Номинации конкурса отражают приоритеты государственной политики в области энергосбережения и повышения энергоэффективности. Конкурс проводится в Санкт-Петербурге для стимулирования реализации проектов по повышению энергоэффективности и энергосбережения в различных секторах экономики и в бюджетной сфере, а также для продвижения энергосберегающего образа жизни среди населения. Кроме того, его проведение важно для формирования базы успешных кейсов, реализованных в городе по повышению энергоэффективности и энергосбережению.

В городскую программу по приспособлению жилья для инвалидов включены дополнительные адреса

В план мероприятий включаются квартиры, входящие в состав государственного и частного жилищного фонда, в которых постоянно проживают инвалиды и семьи, имеющие детей-инвалидов, а также – общедомовое имущество в многоквартирных домах, в которых расположены эти квартиры.

В конце апреля губернатор Санкт-Петербурга **Александр Беглов** подписал постановление городского правительства, согласно которому План мероприятий по приспособлению жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах, в которых проживают инвалиды, с учетом потребностей инвалидов и обеспечения условий их доступности для инвалидов, дополняется мероприятиями по приспособлению жилых помещений и (или) общего имущества в 17 многоквартирных домах, расположенных в Василеостровском, Выборгском, Кировском, Колпинском, Красносельском, Московском, Невском, Приморском и Пушкинском районах Санкт-Петербурга.

Сроки приспособления жилых помещений и общего имущества в многоквартирных домах для нужд граждан с ограниченными возможностями по здоровью – 2021–2022 годы.

Объекты включаются в план на основании решения Региональной комиссии.

Решение по каждому адресу выносится по результатам обследования, проведенного комиссией.

Источник: gov.spb.ru

Фото: by.all.biz

Елена Злобинская, начальник Отдела по взаимодействию с населением и средствами массовой информации ГЖИ Санкт-Петербурга

Полноту размещения обязательной информации в ГИС ЖКХ проверит жилищная инспекция

С 1 июля 2019 года в городах федерального значения поставщики информации в Государственную информационную систему жилищно-коммунального хозяйства (далее – система, ГИС ЖКХ) должны раскрывать предусмотренные законом сведения на официальном сайте системы – www.dom.gosuslugi.ru в целях своевременного и полного информирования потребителей жилищно-коммунальных услуг.

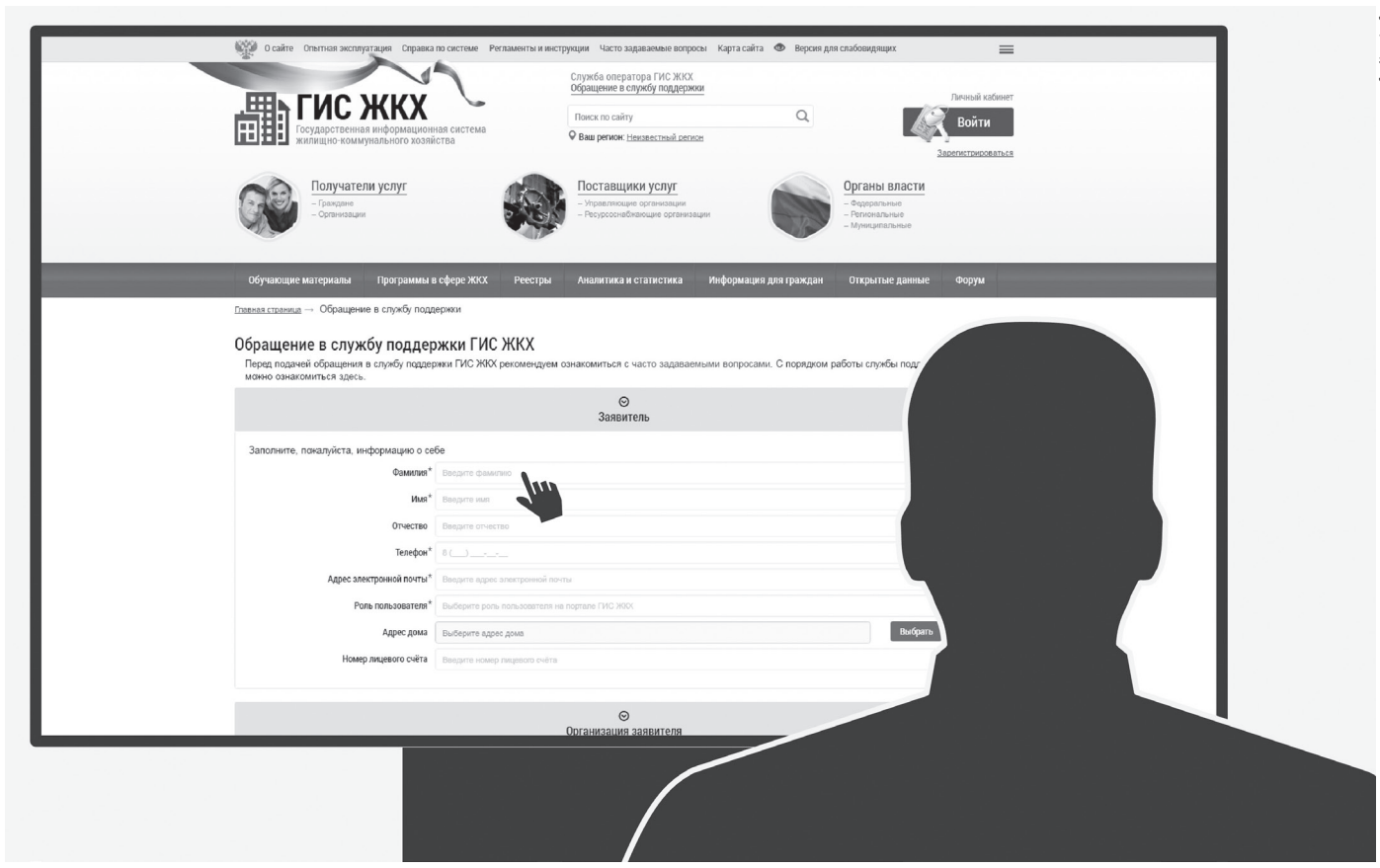


Фото: mfc-list.info

В соответствии с Федеральным законом от 28 декабря 2016 г. № 469-ФЗ лица, осуществляющие деятельность по управлению многоквартирными домами, а также лица, осуществляющие поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, обязаны размещать сведения по многоквартирным домам (МКД) и жилым домам в ГИС ЖКХ. Статьей 6 Федерального закона от 21.07.2014 № 209-ФЗ «О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» установлены все виды и объемы информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ.

Разделом 10 совместного Приказа Минкомсвязи России и Минстроя России № 74114/пр от 29.02.2016 «Об утверждении состава, сроков и периодичности размещения информации поставщиками информации в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства» определен состав информации, подлежащей размещению в системе лицами, осуществляющими деятельность по управлению многоквартирными домами на основании договора управления многоквартирным домом, товариществами собственников жилья и жилищными кооперативами, осуществляющими управление многоквартирным домом, а также сроки и ее периодичность.

Сегодня в системе зарегистрировано 4 357 поставщиков информации в Санкт-Петербурге: управляющие и ресурсоснабжающие организации (РСО), информационно-расчетные центры, исполнительные органы государственной власти.

Проверки Государственной жилищной инспекции Санкт-Петербурга (далее – инспекция) показали, что требования к составу, срокам и периодичности размещения информации в системе нарушаются. Так, на конец 2020 года не была размещена информация о способе управления 1 102 многоквартирными домами или 4,6% от их общего количества, а также отсутствовали договоры с РСО по 2 570 жилым домам.

Инспекцией в декабре 2020 года в адрес поставщиков информации выносились Предостережения надзорного органа о необходимости соблюдения требований закона, проведено 526 мероприятий в рамках мониторинга размещения информации в системе.

Во исполнение поручения Правительства Российской Федерации и приказа Минстроя России органами государственного жилищного надзора с 01.04.2021 проводятся проверки полноты и достоверности информации о договорах управления и предоставления жилищно-коммунальных услуг. В ходе проверок инспекции в отношении 86 лиц, осуществляющих управление 152 МКД, выдано 88 предписаний для контроля устранения нарушений, возбуждены дела об административных правонарушениях.

При нарушении требований к размещению информации в ГИС ЖКХ – неразмещении или неполном размещении предусмотренной информации орган государственного жилищного надзора должен привлечь виновных лиц к административной ответственности по статье 13.19.2 КоАП РФ.
Размер штрафа составляет от 5000 до 10 000 рублей, а за повторное нарушение обязательных требований – от 15 000 до 20 000 рублей.

С 1 июля 2021 года в ГИС ЖКХ будет внедрена новая функциональность в части реализации возможности получения органами социальной защиты информации о наличии или отсутствии у граждан подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилого помещения и коммунальных услуг для дальнейшего принятия решения о предоставлении гражданам льгот и субсидий.

В соответствии с изменениями, внесенными в Жилищный кодекс Российской Федерации Федеральным законом от 28 ноября 2018 г. № 442-ФЗ, изменениями в Правила предоставления субсидий на оплату жилого помещения и коммунальных услуг, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2020 г. № 1130, а также с учетом изменений, внесенных в совместные приказы Минкомсвязи России и Минстроя России № 74/114/пр от 29.02.2016 и № 466/508/пр от 11.09.2020:

– меры социальной поддержки по оплате жилых помещений и коммунальных услуг не предоставляются гражданам при наличии у них подтвержденной вступившим в законную силу судебным актом непогашенной задолженности по оплате жилых помещений и коммунальных услуг, которая образовалась за период не более чем три последних года;

– орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или управомоченное им учреждение получает информацию о наличии у граждан такой задолженности из Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства, при этом требование о предоставлении такой информации гражданами не допускается. Получение такой информации у поставщиков жилищно-коммунальных услуг иным способом не предусмотрено.

Таким образом, от своевременного исполнения поставщиками информации своих обязанностей по размещению предусмотренных законом сведений в ГИС ЖКХ будет зависеть правомерность предоставления мер социальной поддержки льготной категории граждан.

Инспекция также отмечает важность использования Государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства для проведения общих собраний собственников помещений в МКД, поскольку это позволит исключить возможность подделки решений собственников помещений в МКД и протокола общего собрания, что приведет к уменьшению жалоб собственников помещений на нарушение их прав при проведении собраний и снизит напряженность при принятии решений, связанных с выбором способа управления, выбора управляющей организации, создании товарищества собственников жилья, утверждения и изменения размера платы за содержание жилого помещения.

Главному инспектору
Счетной палаты
И. С. Шиловой

В ответ на Запрос Счетной палаты Российской Федерации о предоставлении информации от 5 марта 2021 года № ЗИ 14-02-10/14-02 сообщаем следующее.

В деятельности СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» ГИС ЖКХ носит справочный характер. В то же время члены ассоциации – управляющие организации – сталкиваются с ГИС ЖКХ в ежедневном формате в силу требований Жилищного кодекса, а также иных законодательных и нормативных актов. При этом использование ГИС ЖКХ по факту не является востребованным для непосредственного оказания жилищно-коммунальных услуг заказчикам – собственникам управляемых домов – и ложится бременем на управляющую организацию, требуя финансовых, временных и организационных затрат ради исполнения нормы закона, а не для оказания качественных услуг.

Причины этого, на наш взгляд, следующие:

1. Избыточность информации, подлежащей размещению в ГИС ЖКХ.
2. Формат предоставления информации.
3. «Топорность» форм ГИС ЖКХ, отсутствие гибкости, в том числе в вопросах адресации, определения проекта МКД.
4. Факт размещения информации на ГИС ЖКХ для заказчика услуг не является критерием достоверности этой информации.
5. Уровень правовой грамотности заказчиков услуг и их фактическая дистанцированность от различных государственных порталов (люди не знают, где искать информацию и как пользоваться различными сервисами).
6. Регулярные технические сбои в работе ГИС ЖКХ.

Наиболее востребованная функция ГИС ЖКХ – это возможность проведения общего собрания собственников, однако для реализации данного сервиса до сих пор существует масса препятствий – в первую очередь технического характера. Например, продолжительность общего собрания в ГИС ЖКХ до сих пор установлена не более 5 дней, что не соответствует норме закона и нерационально с точки зрения упрощения процедуры проведения собрания для домов с большим количеством собственников.

Из имеющихся затруднений при использовании ГИС ЖКХ также следует отметить проблему с подтверждением полномочий председателей советов домов, которое должны производить органы госжилнадзора.

С уважением, председатель совета СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» Е. Л. Пургин

Вера Ворошилова

Готовимся работать в ГИС ЖКХ по запросам о задолженности

Оператором ГИС ЖКХ АО «Почта России» 30 апреля был проведен обучающий вебинар по использованию нового функционала системы. Речь идет о поиске просуженной задолженности за жилищно-коммунальные услуги для принятия решений органами соцзащиты о предоставлении компенсаций и субсидий льготникам. Итак, разбираемся, как это работает.

С 1 июля 2021 года органы соцзащиты смогут узнавать о наличии у льготника просроченной просуженной и непогашенной задолженности только через ГИС ЖКХ (далее – система). В тестовом режиме схема будет запущена 1 июня.

Для реализации нового функционала была произведена доработка системы. **Елизавета Лихолетова**, представитель фирмы «Ланит», выигравшей по конкурсу право на осуществление этих доработок, подробно рассказала о новом порядке работы.

Подключаемся

Предоставление прав доступа к функциональности по формированию ответов на запросы настраивается в личном кабинете. По умолчанию в разделе «Объекты управления» не отображается раздел с ответами на запросы, чтобы он появился, нужно в разделе «Администрирование» выбрать пункт меню «Сотрудники», и для сотрудника, которому мы хотим предоставить право доступа, выбрать соответствующий пункт и в списке выбрать «Доступ к формированию ответов на запросы о наличии или отсутствии задолженности за ЖКУ». Ставим галочку, подтверждаем и потом видим в разделе «Объекты управления» новое подменю «Ответы на полученные запросы по наличию задолженности». В этом подменю мы увидим запросы, для чего нажимаем кнопку «Найти».

В запросе отобразятся данные о сотруднике, который сформировал запрос, и адрес, по которому нужно дать ответ. Обратите внимание: в запросе не будет данных о физическом лице, то есть персонифицировать запрос можно исключительно по адресу (Минцифры не дало пока согласие на передачу персональных данных поставщикам информации, но в дальнейшем ситуация может измениться).

Формируем ответ

Наша задача нажать на кнопку «Добавить ответ», в ответе можно указать информацию о нескольких физических лицах, в отношении которых есть просуженная задолженность по данному адресу (о нескольких, потому как мы не знаем, кто именно обратился за субсидией). К ответу можно приложить копию судебного акта, акт сверки и другие дополнительные файлы, но обязательными полями при наличии задолженности являются только «Фамилия» и «Имя». («Отчество» – при наличии). Если просуженной задолженности нет, но нам бы хотелось сообщить какие-то сведения органам соцзащиты, то есть поле «Дополнительная информация», где можно что-то написать. Ни номер паспорта, ни СНИЛС прикреплять не надо. Нажимаем «Отправить ответ».

В запросе содержится графа «Крайний срок ответа на запрос», в течение указанного периода в случае обнаружения ошибки или необходимости корректировки ответа, его можно отозвать, это можно делать неограниченное количество раз, пока не наступит указанный крайний срок.

Интеграция

Крупные организации наверняка будут работать с этим функционалом через интеграцию с ГИС ЖКХ собственной информационной системы. Для этого нужно делегировать права доступа информационной системе в разделе «Администрирование» и в случае, если ранее вы использовали эту систему для размещения информации в ГИС, например, о платежных документах или приборах учета («Добавить виды информации»), и в случае, если вы только регистрируете информационную систему.

Если вы будете работать через коммерческую информационную систему (то есть систему вроде «1С», с которой могут работать разные фирмы и организации), то вам нужно добавить функцию «Оператор информационной системы», тогда у вас появится пункт меню «Информационные системы» и можно будет сформировать заявку на предоставление прав доступа оператора информационной системы. Подтвердить такую заявку должен оператор ГИС ЖКХ, после чего аналогичным образом делегируются права доступа оператору информационной системы к соответствующим видам информации. Затем заявка на предоставление прав доступа должна быть одобрена самим оператором информационной системы.

Не прозевайте

На ответ по закону дается пять рабочих дней, причем отсчет начинается не с даты отправки запроса, а со следующего рабочего дня. В системе есть производственный календарь, в котором можно проверить, какой день рабочий, а какой нет.

Чтобы не пропустить запрос, необходимо настроить уведомления в личном кабинете. В сам личный кабинет уведомления при поступлении будут приходить по умолчанию, на электронную почту организации будут приходить, если в списке сотрудников ни одному из них не делегированы пра-

Фото: sever-press.ru

ва доступа к данному виду информации (электронная почта организации редактируется администратором в информации об организации). Чтобы уведомления о новых запросах приходили сотрудникам, которым предоставлен доступ на данный функционал, у этих сотрудников должна быть прописана и подтверждена электронная почта. Кроме того, в настройках пользователя в разделе «Отправка уведомлений» должна стоять необходимая галочка.

Учитывая, что некоторым поставщикам информации могут приходить тысячи запросов в день, система уведомлений настроена таким образом, что проверяет наличие новых информационных сообщений раз в сутки (ночью) и отправляет одно уведомление с указанием общего количества сообщений.

Кому пишут?

Запросы о наличии задолженности за коммунальные услуги будут приходить к той организации, которая осуществляет коммерческий учет. Если у РСО договор с исполнителем коммунальной услуги, который осуществляет сбор платы, то запрос придет исполнителю коммунальной услуги. Если РСО самостоятельно собирает плату в рамках прямых договоров, то запрос придет непосредственно в РСО.

Аналогично со взносами на капитальный ремонт: система анализирует способ формирования фонда в данном доме и направляет запрос в ту организацию, которая собирает взносы по данному адресу (региональному оператору или владельцу спецсчета).

А если...

– Если есть текущая задолженность, но нет судебного акта, который подтверждает эту задолженность, то на запрос необходимо отвечать «Нет».

– Если в запросе адрес указан таким образом, что нельзя однозначно понять и дать ответ о наличии задолженности, отвечаем «Нет».

– Что, если приходят запросы по домам, которыми мы не управляем? Ситуация вполне вероятная, если вы перестали управлять каким-либо домом, ведь в соответствии с Жилищным кодексом запросы будут приходить по трехлетнему периоду. На такие запросы необходимо отвечать.

– Если есть задолженность за пределами трех лет? Или есть соглашение о погашении задолженности? Законодательство говорит о том, что компенсации не предоставляются при наличии подтвержденной непогашенной задолженности за последние три года, наличие соглашения о погашении, а также задолженность за пределами трехлетнего периода роли не играет.

– Если есть проблемы с технической поддержкой, пишите в отдел развития ГИС ЖКХ Минстроя России (адрес электронной почты: **gis@minstroyrf.gov.ru**, начальник отдела – Бардин Дмитрий Рудольфович).

Квартира за долги

В конце апреля СМИ облетела новость, звучавшая примерно так: «Конституционный суд разрешил изымать единственное жилье у должников». Изучим Постановление Конституционного суда № 15-П повнимательней.

Дело о проверке конституционности положений абзаца второго части первой статьи 446 Гражданского процессуального кодекса (ГПК) РФ и пункта 3 статьи 213 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» рассматривалось в связи с жалобой гражданина Ивана Ревкова. Житель Калужской области **Иван Ревков** в 1999 году одолжил деньги знакомой, которая долг не вернула. Он обратился в суд за взысканием, но исполнительное производство не дало результата. За годы ожидания сумма долга была проиндексирована и возросла до 4 млн руб. Должница тем временем приобрела квартиру площадью более 110 кв. м и признала себя банкротом. Ревков настаивал на продаже этой недвижимости, купленной после возбуждения исполнительного производства. В судах, однако, ему отказали на основании ст. 446 ГПК РФ, которая запрещает обращать взыскание на единственное жилье должника и членов его семьи.

Еще в Постановлении от 14 мая 2012 года № 11-П Конституционный суд посчитал, что исполнительский иммунитет в отношении единственного жилья должника-гражданина хотя и оправдан, однако не может быть безусловным и требует законодательных корректив. Оставаясь на той же позиции, Конституционный суд решил, что оспариваемая норма ГПК РФ отныне не будет основанием полного запрета обращать взыскание на жилье должников, если суд посчитает необоснованным применять этот исполнительский иммунитет, в том числе по делам о банкротстве граждан.

Определить изъятия должна по-прежнему законодательная власть, но пока эти решения не приняты, отказ в применении исполнительского иммунитета возможен при соблюдении ряда условий. В частности, **должника нельзя оставить без жилища, причем площадью не меньше, чем предоставляется по соцнайму, или выселить в другое поселение, если он сам на это не согласен**. В принятии таких решений суды вправе учесть время присуждения долга, возбуждения исполнительного производства, а также извещения должника об этих событиях. И, с другой стороны, имеет значение время, условия и суммы сделок и других операций должника, включая доказанные злоупотребления в приобретении жилья, когда при неисполненном решении суда должник переводит свое имущество под защиту исполнительского иммунитета, чтобы укрыть его там от взыскания по долгам.

В этом понимании оспариваемые нормы в их взаимосвязи соответствуют Конституции РФ. Дело Ивана Ревкова подлежит пересмотру.

По материалам пресс-службы Конституционного суда РФ

Лифт: обеспечение безопасности

Продолжаем серию публикаций, посвященных плате за лифт. Вера Кутузова (опыт – более 20 лет в правлении ЖСК) предлагает более подробно остановиться на следующем моменте: в рамках требований по обеспечению безопасности эксплуатации лифтов законодателем заявлено страхование лифтов и наличие лица, ответственного за организацию эксплуатации лифта. Осторожно: подготовленный материал насыщен ссылками на нормативно-правовую базу и во многом состоит из определений и перечислений, однако без этого, согласитесь, разговор был бы несерьезным.

В настоящем материале одна тема затрагивает назначение лица, ответственного за организацию эксплуатации лифта, другая говорит о том, что нести ответственность и страховать риски гражданской ответственности за причинения вреда следует специализированной организации. Изложенное рассматривает подход к определению и назначению лица, ответственного за организацию эксплуатации лифта, и лица, являющегося страхователем опасного объекта в многоквартирном доме, для решения вопроса на основании чего, кому, как, куда, в составе чего и сколько платить в результате внесения изменений в первые редакции Закона № 225-ФЗ от 2010 г. в 2013 г. и в 2016 г. и Постановление Правительства № 743 от 2017 г. в 2018 г. с позиции сегодняшнего дня в рамках вопросов о размере платы за содержание и ремонт лифта в связи с резким повышением затрат собственников помещений (распоряжение Комитета по тарифам СПб от 20.12.2019 г. № 255-р).

Действия Комитета по тарифам привлекли внимание к теме лифта в целом, что вызвало новые вопросы.

Федеральный закон от 27.07.2010 г. № 225-ФЗ «Об обязательном страховании» и Постановление Правительства РФ от 24.06.2017 г. № 743 «Об организации безопасного использования лифтов...» при рассмотрении вопроса размера платы за содержание и ремонт лифта вызвали ряд дополнительных вопросов, не озвученных при первоначальном рассмотрении письма в Комитет по тарифам (вопрос был о далеко не прозрачном порядке расчета конкретной его величины, а не о структуре размера платы, куда все повернулось), но неразрывно связанных с размером платы за лифт, вытекающих из существа указанных правовых актов и имеющих значение при определении вообще затрат на содержание лифтов как общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме и как опасного стационарного грузоподъемного объекта. Кроме того, остро всплыли вопросы возложения ответственности и степень ответственности при наличии лифтов в многоквартирном доме в связи с законом № 226-ФЗ от 27.07.2010 г. «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона "Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте"».

В соответствии со ст. 2 Технического регламента Таможенного союза от 18.10.2011 г. № 11/2011 «Безопасность лифтов» лифт – устройство, предназначенное для перемещения людей и (или) грузов с одного уровня на другой в кабине, движущейся по жестким направляющим, у которых угол наклона к вертикали не более 15 градусов. Аналогичное определение содержится и в других документах (например, ГОСТ 33605-2015, ГОСТ Р 53771-2010 (ИСО 4190-2:2001), ГОСТ 5746-2015 (ИСО 4190-1:2015), ПУБЭЛ).

Лифт в здании многоквартирного дома как специфическое специальное инженерное оборудование находится на особом положении: это элемент благоустройства здания – объекта капитального строительства, в абсолютном большинстве уже во введенных в эксплуатацию зданий; это составляющая общего имущества собственников помещений в таком многоквартирном доме; это подъемное устройство с большими размерами причиняемого материального ущерба при наступлении возможных аварий, связанных с выходом из строя составных частей лифта, с высокой стоимостью его изготовления и монтажа, и источник повышенной опасности, использование которого связано с вероятностью угрозы для жизни, здоровья и имущества людей.

В силу этого лифт – опасный объект, лифт – объект страхования в качестве общего имущества, а также объект страхования рисков, связанных не только с защитой самого оборудования, но и рисков, связанных с последствиями порчи и повреждения лифта и лифтового оборудования (страхование гражданской ответственности за причинение вреда потерпевшим в результате аварии на опасном объекте).

Технические устройства, применяемые на опасном производственном объекте, – машины, технологическое оборудование, системы машин и (или) оборудования, агрегаты, аппаратура, механизмы, применяемые при эксплуатации опасного производственного объекта.

ЧАСТЬ 1

1. Лифт в МКД – опасный объект

Положение лифта в многоквартирном доме в его классификации как грузоподъемного устройства связано с рисками причинения вреда личности гражданина и перемещаемому в лифте имуществу.

С выходом закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов» лифт(ы) в жилом фонде первоначально был(и) включен(ы) в перечень ОПО – опасных производственных объектов (приложение 1 к закону) – как объекты, на которых используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы.

Из этого исходил и приказ Госгортехнадзора России от 27.08.2001 г. № 115 «О Перечне технических устройств, применяемых на опасных производственных объектах и подлежащих обязательной сертификации», в котором лифты были отнесены к техническим устройствам, применяемым на ОПО, для целей их регистрации в государственном реестре, утвержденным приказом Ростехнадзора от 05.03.2008 г. № 131, и затем отмененным приказом Ростехнадзора от 07.04.2011 г. № 168. Разделом 15 данного приложения к приказу № 168 (в редакции приказа Ростехнадзора от 16.11.2011 г. № 641, вступившего в силу с 09.03.2012 г.) опасными производственными объектами, использующими стационарно установленные грузоподъемные механизмы, эскалаторы, канатные дороги и фуникулеры, названы площадки лифтов, платформ подъемных для инвалидов, эскалаторов, и при этом сноской 52 к указанному разделу установлено, что в составе объекта учитываются все площадки лифтов, платформ подъемных для инвалидов, эскалаторов, расположенные в административных, больничных, гостиничных и иных зданиях, не относящихся к жилищному фонду.

Таким образом, в настоящее время лифты, находящиеся в

жилых домах, не относятся к опасным производственным объектам» (постановление ВС РФ от 31.01.2011 г. № 11-АД12-14).

Прекратилась и регистрация лифтов территориальными органами Ростехнадзора в государственном реестре ОПО – опасных производственных объектов. ТСЖ, ЖСК, УО пришлось по заявлению исключать лифты, которые установлены в управляемых ими многоквартирных домах, из государственного реестра ОПО.

Далее последовали изменения в ФЗ № 116-ФЗ от 1997 г. В соответствии с п. 3 Приложения 1 к Закону о промышленной безопасности № 116-ФЗ в редакции ФЗ от 04.03.2013 г. № 22-ФЗ к категории опасных производственных объектов относятся объекты, на которых используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы (за исключением лифтов, подъемных платформ для инвалидов), эскалаторы в метрополитенах, канатные дороги, фуникулеры. В приведенной редакции данный пункт действует с 15.03.2013 г. – жилищный фонд с лифтами полностью исключен из списка опасных производственных объектов в связи с изменением критериев отнесения объектов к категории ОПО.

Образовавшееся несоответствие в связи с исключением лифтов жилищного фонда из перечня опасных производственных объектов не исключает высокой степени рисков в процессе жизненного цикла лифта и, как следствие этого, предъявляемых требований безопасности к лифту как опасному объекту.

Ниже и далее приведены статьи закона, чтобы наглядно представить разницу в формулировках.

ФЗ от 27.07.2010 г. № 225-ФЗ (извлечение)

Было (в ред. от 27.07.2010 г.)

Статья 5. Опасные объекты

1. К опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование, относятся расположенные на территории Российской Федерации и подлежащие регистрации в государственном реестре в соответствии с законодательством о промышленной безопасности опасных производственных объектов или внесению в Российский регистр гидротехнических сооружений в соответствии с законодательством о безопасности гидротехнических сооружений:

1) опасные производственные объекты, на которых:

а) получаются, используются, перерабатываются, образуются, хранятся, транспортируются, уничтожаются опасные вещества (воспламеняющиеся, окисляющие, горючие, взрывчатые, токсичные, высокотоксичные, а также представляющие опасность для окружающей природной среды), ... ;

б) используется оборудование, работающее под давлением более 0,07 мегапаскаля или при температуре нагрева воды более 115 градусов Цельсия;

в) используются стационарно установленные грузоподъемные механизмы, эскалаторы (в том числе лифты и эскалаторы в многоквартирных домах, а также на объектах торговли, общественного питания, административных учреждениях и на иных объектах, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан), канатные дороги, фуникулеры;

г) получаются расплавы черных и цветных металлов, сплавы на основе этих расплавов;

д) ведутся горные работы, работы по обогащению полезных ископаемых, а также работы в подземных условиях;

2) гидротехнические сооружения – ... и другие сооружения, предназначенные для использования водных ресурсов и предотвращения негативного воздействия вод и жидких отходов.

Стало (с 15.03.2013 г.)

1. К опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование, относятся расположенные на территории Российской Федерации и на иных территориях, над которыми Российская Федерация осуществляет юрисдикцию в соответствии с законодательством Российской Федерации и нормами международного права:

1) опасные производственные объекты, подлежащие регистрации в государственном реестре в соответствии с законодательством Российской Федерации о промышленной безопасности опасных производственных объектов;

2) гидротехнические сооружения, подлежащие внесению в Российский регистр гидротехнических сооружений в соответствии с законодательством Российской Федерации о безопасности гидротехнических сооружений;

3) автозаправочные станции жидкого моторного топлива;

4) лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы (за исключением эскалаторов в метрополитенах) (в ред. от 04.03.2013 г. № 22-ФЗ), пассажирские конвейеры (движущиеся пешеходные дорожки) (в ред. 09.03.2016 г. № 56-ФЗ).

2. К опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять обязательное страхование, не относятся объекты, указанные в части 1 настоящей статьи и расположенные в границах объектов использования атомной энергии.

Таким образом, на сегодняшний день отнесение лифтов как таковых к опасным объектам базируется на ч. 4 ст. 5 ФЗ-225 «Об обязательном страховании» от 27.07.2010 г. с изменениями: «К опасным объектам, владельцы которых обязаны осуществлять их страхование, относятся расположенные на территории РФ и на иных территориях, находящихся под ее юрисдикцией в соответствии с законодательством РФ и нормами международного права, отнесены лифты, подъемные платформы для инвалидов, эскалаторы (за исключением эскалаторов в метрополитенах)».

Вследствие этого лифтов как таковых, остающихся опасными объектами и в силу закона, и по факту их использования потребителями как технического устройства, касаются Закон № 225-ФЗ «Об обязательном страховании» от 27.07.2010 г. и Постановление Правительства РФ № 743 «Об организации безопасного использования лифтов...» от 24.06.2017 г. (Правила № 743).

Неизбежен вопрос: в какой мере и в каком виде и форме проявляются эти правовые акты в условиях нахождения лифта – опасного объекта – в многоквартирном доме жилищного фонда?

Продолжение следует. Напишите в редакцию свое мнение о проблеме: editor@konserg.ru.

Спросите у юриста

ВОПРОС
На общем собрании собственников (ОСС) ТСЖ в 2019 году был утвержден тариф на содержание дома. На данный момент суммы, собираемой в соответствии с данным тарифом, недостаточно для содержания МКД. Председатель правления ТСЖ инициировал ОСС с повесткой о повышении тарифа, однако эта инициатива собственниками была отклонена. Может ли председатель приказом (на основании решения правления) утвердить тариф, установленный администрацией города, для собственников, не принявших решение об утверждении тарифа?

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

Применение размера платы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, установленного органом местного самоуправления при отсутствующей смете доходов-расходов на содержание общего имущества МКД, где способ управления многоквартирным домом осуществляется товариществом собственников жилья, является, по нашему мнению, неправомерным.

Собственникам квартир и собственникам нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование; в издержках по содержанию этого имущества обязаны участвовать как собственники квартир, так и собственники нежилых помещений (ст. 249, 290 ГК РФ).

Статьей 39 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника. Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Согласно ст. 137 ЖК РФ товарищество собственников жилья вправе определять смету доходов и расходов на год, в том числе необходимые расходы на содержание и ремонт общего имущества в многоквартирном доме, затраты на капитальный ремонт и реконструкцию многоквартирного дома, специальные взносы и отчисления в резервный фонд, а также расходы на другие установленные настоящей главой и уставом товарищества цели; устанавливать на основе принятой сметы доходов и расходов на год товарищества размеры платежей и взносов для каждого собственника помещения в многоквартирном доме в соответствии с его долей в праве общей собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

В соответствии с ч. 1 ст. 158 ЖК РФ собственник помещения в многоквартирном доме обязан нести расходы на содержание принадлежащего ему помещения, а также участвовать в расходах на содержание общего имущества в многоквартирном доме соразмерно своей доле в праве общей собственности на это имущество путем внесения платы за содержание и ремонт жилого помещения.

Частью 4 статьи 158 Жилищного кодекса Российской Федерации определено, что если собственники помещений в многоквартирном доме на их общем собрании не приняли решение о выборе способа управления многоквартирным домом, решение об установлении размера платы за содержание жилого помещения, такой размер устанавливается органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и Севастополе - органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) с учетом методических рекомендаций, утвержденных федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Предельные индексы изменения размера платы за содержание жилого помещения в указанных случаях определяются органом местного самоуправления (в субъектах Российской Федерации – городах федерального значения Москве, Санкт-Петербурге и

Статьей 39 ЖК РФ установлено, что собственники помещений в многоквартирном доме несут бремя расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме. Доля обязательных расходов на содержание общего имущества в многоквартирном доме, бремя которых несет собственник помещения в таком доме, определяется долей в праве общей собственности на общее имущество в таком доме указанного собственника.

Севастополе – органом государственной власти соответствующего субъекта Российской Федерации, если законом соответствующего субъекта Российской Федерации не установлено, что данные полномочия осуществляются органами местного самоуправления внутригородских муниципальных образований) в соответствии с указанными методическими рекомендациями.

Согласно п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491 (далее – Правила № 491), собственники помещений обязаны нести бремя расходов на содержание общего имущества соразмерно своим долям в праве общей собственности на это имущество путем внесения:

а) платы за содержание и ремонт жилого помещения в многоквартирном доме – в случае управления многоквартирным домом управляющей организацией или непосредственно собственниками помещений;

б) обязательных платежей и взносов собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного кооператива или иного специализированного потребительского кооператива. При этом собственники помещений, не являющиеся членами указанных организаций, вносят плату за содержание и ремонт жилого помещения в соответствии с ч. 6 ст. 155 ЖК РФ.

В соответствии с п. 33 Правил № 491 размер обязательных платежей и (или) взносов, связанных с оплатой расходов на содержание и ремонт общего имущества, для собственников помещений, являющихся членами товарищества собственников жилья, жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива, а также размер платы за содержание и ремонт жилого помещения для собственников помещений, не являющихся членами указанных организаций, определяются органами управления товарищества собственников жилья либо органами управления жилищного, жилищно-строительного или иного специализированного потребительского кооператива на основе утвержденной органами управления сметы доходов и расходов на содержание общего имущества на соответствующий год.

В силу подп. 4 п. 2 ст. 145 ЖК РФ к компетенции общего собрания членов товарищества собственников жилья относится установление размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Как указано в п. 1 ст. 123.14 ГК РФ, к исключительной компетенции высшего органа товарищества собственников недвижимости наряду с вопросами, указанными в п. 2 ст. 65.3 ГК РФ, относится также принятие решений об установлении размера обязательных платежей и взносов членов товарищества.

Таким образом, наличие сметы доходов-расходов на содержание общего имущества МКД является обязательным условием для определения платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД.

Наличие сметы доходов-расходов на содержание общего имущества МКД является обязательным условием для определения платежей и взносов для каждого собственника помещения в МКД.

Применение размера платы на содержание общего имущества в многоквартирном доме, установленного органом местного самоуправления, является неправомерным. Данный вывод сделан на основе судебной практики (решение Арбитражного суда Ярославской области от 7 апреля 2014 г. по делу № А82-15307/2013, постановление Арбитражного суда Волго-Вятского округа от 15 октября 2014 г. № Ф01-4157/14 по делу № А82-15307/2013, определение Высшего Арбитражного Суда РФ от 24 ноября 2011 г. № ВАС-15368/11 «Об отказе в передаче дела в Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации», постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 20 марта 2019 г. № 08АП-17075/18).

Однако в единичных случаях суды все-таки удовлетворяют требования ТСЖ о взыскании с собственников помещений задолженности за жилищно-коммунальные услуги, невзирая на отсутствие сметы (по тарифам ОМСУ) (постановление ФАС ВСО от 20.02.2014 № Ф02-6685/2013 по делу № А33-1792/2013).

ВОПРОС
Какова мера ответственности за нарушения законодательства при управлении домом для членов ТСЖ? Или вся ответственность ложится на плечи председателя?

1. Ответственность ТСЖ

Поскольку ТСЖ является юридическим лицом, то нормы, регулирующие ответственность подобных участников хозяйственной деятельности, содержатся в гражданском, административном и уголовном законодательстве.

Согласно ч. 2 ст. 2.1 КоАП РФ юридическое лицо признается виновным в совершении административного правонарушения, если будет установлено, что у него имелась возможность для соблюдения правил и норм, за нарушение которых КоАП РФ или законами субъекта Российской Федерации предусмотрена административная ответственность, но данным лицом не были приняты все зависящие от него меры по их соблюдению.

2. Ответственность членов правления ТСЖ

Правление ТСЖ – это исполнительный орган ТСЖ, который реализует решения, принятые либо общим собранием членов, либо председателем правления (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ). Обязанности правления товарищества собственников жилья установлены в ст. 148 ЖК РФ.

Коллегиальный орган отвечает за вред, причиненный самому юридическому лицу действиями или решениями, если такие решения и действия подпадают под определение неразумных, недобросовестных и несоответствующих обычаям или нормальному предпринимательскому риску. Вред мо-

Правление ТСЖ – это исполнительный орган ТСЖ, который реализует решения, принятые либо общим собранием членов, либо председателем правления (ч. 1 ст. 147 ЖК РФ). Обязанности правления товарищества собственников жилья установлены в ст. 148 ЖК РФ.

жет выражаться в наложенных на ТСЖ штрафных санкциях, присужденных выплатах пострадавшим от таких решений жильцам и т. д.

3. Ответственность председателя правления ТСЖ

Председатель ТСЖ является должностным лицом юридического лица (некоммерческой организации) в соответствии со ст. 149 ЖК РФ. Согласно ст. 2.4 КоАП РФ административной ответственности подлежит должностное лицо в случае совершения им административного правонарушения в связи с неисполнением либо ненадлежащим исполнением своих служебных обязанностей.

Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

ВОПРОС
Как председатель правления ТСЖ может сложить с себя полномочия досрочно, если собственники не изберут другого председателя или не определят иной способ управления МКД? Может ли председатель написать заявление об увольнении на имя членов правления и уволить себя на этом основании через 30 дней (процесс уведомления членов правления)? Может ли председатель написать заявление в налоговый орган о недействительности сведений, содержащихся в ЕГРЮЛ, и о внесении в них изменений (пример такого заявления, каковы последствия)?

В соответствии с ч. 1 ст. 149 ЖК РФ председатель правления товарищества собственников жилья избирается на срок, установленный уставом товарищества. Председатель правления товарищества обеспечивает выполнение решений правления, имеет право давать указания и распоряжения всем должностным лицам товарищества, исполнение которых для указанных лиц обязательно.

Председатель ТСЖ, если у него заключен срочный трудовой договор, имеет право расторгнуть его на основании ст. 80 ТК РФ. Однако для прекращения полномочий в соответствии с нормами ЖК РФ необходимо инициировать общее собрание собственников ТСЖ по вопросу досрочного прекращения полномочий председателя правления ТСЖ согласно подп. 3 п. 2 ст. 145 ЖК РФ и ст. 146 ЖК РФ.

Как следует из п. 2 ст. 145, п. 1 ст. 149 ЖК РФ, юридическим фактом, влекущим прекращение полномочий председателя правления товарищества собственников жилья, является соответствующее решение уполномоченного органа управления товарищества (постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 30 сентября 2015 г. № Ф07-6355/15 по делу № А56-55495/2014).

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

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

ЕСТЬ ВОПРОС?

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

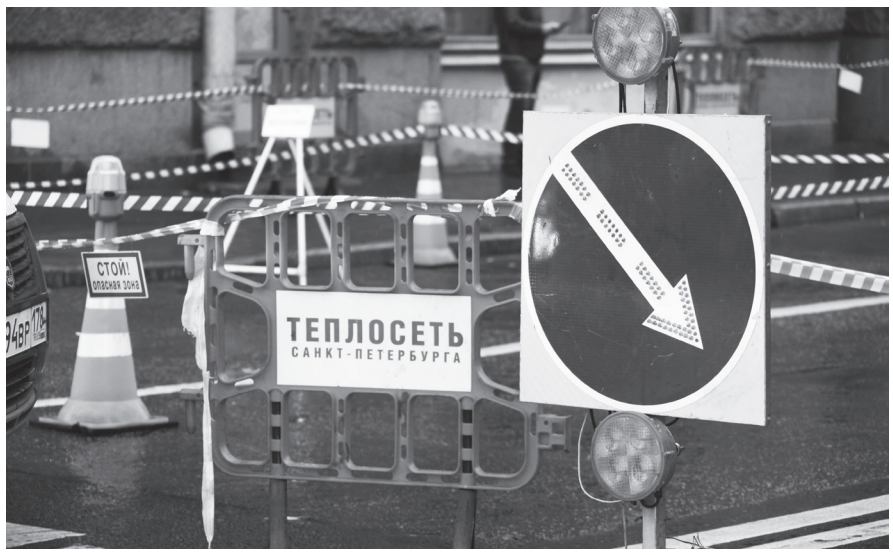
Электронная почта:
konserg-media@yandex.ru

350–400 км

теплосетей в год необходимо перекладывать для бесперебойной работы системы теплоснабжения в Санкт-Петербурге, всего в городе более 9 тыс. км тепловых сетей

267 км

теплосетей планируется переложить в 2021 году в Санкт-Петербурге



239 дней

продолжительность отопительного сезона 2020–2021 годов в Санкт-Петербурге (с учетом периодического протапливания, с 15 октября прошлого года до 13 мая текущего)

1,85 млн м³

объем принятых снежных масс на 11 стационарных снегоплавильных пунктах и 7 стационарных инженерно-оборудованных снегоприемных пунктах ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», это в 15 раз больше, чем в прошлом сезоне (123,7 тыс. м³)

Татьяна Гоцуленко

Что приготовил «общий котел»?

Многие панельные дома массовых серий в спальных районах Петербурга решили в 2014 году собирать средства на капитальный ремонт в «общий котел», потому что больно много видов работ требовалось сделать: и фасад, и крышу, и лифты – самим на спецсчете никогда не накопить столько. Наевшись «котлового» ремонта, теперь обивают пороги судов.
Продолжаем серию публикаций о выполненных Фондом капремонта работах в домах ТСЖ и ЖСК.

«Покажи личико!»

Фасад здания – его лицо, именно он создает первое впечатление о доме. Но дорог фасад не одной краской, от него зависит не одно только настроение входящих и проходящих. Важно, чтобы фасад – внешняя граница – защищал жителей от сырости, холода, шума и так далее. Для панельного дома, недавно отметившего полувековой юбилей, качество фасада – первейший вопрос.

Дом 11 корпус 6 по улице Вавиловых – один из самых нарядных во всем квартале, но получилось так не за один год. Когда начиналась процедура капитального ремонта фасада, председателю пришло указание из ГУ ЖА на снятие самовольно установленных балконов, решеток и кондиционеров. Стандартное уведомление, которое мало кто претворяет в жизнь, в результате – приглядитесь к «откапиталенным» фасадам в том же Калининском районе – как были «скворечники» поналеплены, так и остались, а вздумай новый собственник снести старый хламовник, за ним откроется неотремонтированный кусок фасада. А ведь органы власти (Жилищный комитет, Комитет по градостроительству и архитектуре, а также власти федерального уровня) декларируют,

что вернейший путь решения проблемы остекления балконов «кто в лес, кто по дрова» – через проект фасада дома, и если в текущем режиме это на практике редкость, то уж в рамках капитальных ремонтов должно точно осуществляться.

В реальной жизни все иначе. Фасады капиталят, «скворечники» остаются, что бы там ни говорили чиновники в кабинетах и на пресс-конференциях.

А как происходит оплата капремонта, если часть фасада осталась неотремонтированной? Все мы помним утверждения некоторых чиновников: капитальный ремонт – замена или ремонт 100% конструктивного элемента или системы, если не 100%, то это текущий ремонт (найти подтверждение этим словам в нормативно-правовой базе, кстати, сложно, до сих пор четкого разграничения между текущим и капитальным ремонтом фактически нет). И какой же тогда это капитальный ремонт, если выполнено не 100%?

Председатель ЖСК 230 Галина Григорьевна Поставнева человек принципиальный, сказано провести работу с жителями – сделано, точнее, убрано 69 самовольно застекленных балконов и порядка 40 решеток с окон. Конечно, времена изменились, теперь у людей другое понимание комфорта и необходимости, да и привычка к остекленному балкону осталась, не лишать же собственников самой возможности остекления – заказали проект фасада дома, в нем закрепили и вариант балкона с остеклением, и вариант без остекления, и расстекловку окон (какое соотношение ширин рам было у деревянных окон, такое и оставили для «стеклопакетов»). «Еще бы законодательно закрепить обязанность фирм, устанавливающих окна, и заводов-изготовителей устанавливать в многоквартирных домах только предусмотренное проектом остекление, – рассуждает Галина Григорьевна, – а то исполняют любые фантазии заказчиков, какое уж тут единообразие!»

Кроме того, предусмотрели проектом новые входные двери и козырьки над входом в парадные. Козырьки вышли на загляденье, с мягкой кровлей – чтобы дождевые капли не стучали по металлу, и жителям нижних этажей было комфортно; большие, чтобы перекрывали всю входную плиту и длинную скамейку. Получились входные группы словно беседки, и пожилые жители, кому здоровье не позволяет далеко отходить от дома, могут дышать свежим воздухом и любоваться на зеленый двор и цветочные клумбы, сидя на лавочках, – дождь не дождь.

Что же касается капитального ремонта, то здесь особой заботы о собственниках не наблюдается, у фонда принцип один – чтоб как можно дешевле. Прошло четыре года, и что мы видим: с металлических отливов из-под окон слезает краска (их красили на месте, но перед покраской не обезжирили). Плитку с фасада снимали отбойными молотками на глубину до 20 см и мазали сырой штукатуркой одним разом, не соблюдая технологии. В результате толстенный слой цементно-песчаной смеси не просох, сверху тут же нанесли краску, прошло пару лет – краска уже отстает тут и там. Тепловизионное обследование показало, что – удивительное дело – потери тепла через плиты в иных местах выше, чем через межпанельные швы. Какой «срок годности» такого ремонта – вопрос…

Кстати, у председателя нет никаких документов по капремонту, на подписание акта никто не пригласил, даже неизвестно, 2016 или 2017 годом были закрыты работы (длилась эпопея два года). А ведь смета, которую показали председателю ЖСК, ни много ни мало – на 36 млн рублей. Учитывая, что на сегодняшний день дом собрал немногим более 6 млн, нескоро еще рассчитаются собственники с «котлом».

Тем более, что в доме произведен еще один вид работ – капитальный ремонт кровли. И это отдельная и печальная история.

Крыша потекла

Согласно экспертизе, проведенной в 2020 году по заказу ЖСК, рекомендуется произвести капитальный ремонт 100% кровельного покрытия жилого дома. И это заключение появилось не до капремонта, а после. То есть подрядная организация ООО «Экопром», которую Фонд капитального ремонта в 2015 году нанял для выполнения работ, так отремонтировала кровлю, что к 2020 году ее уже надо было снова менять.

И более того, постоянные протечки привели к повреждению квартир и общего имущества: вода с крыши по швам течет через весь дом, и не в одном месте, а повсюду, и результаты можно наблюдать в каждой парадной: справа и слева от лестниц вздутия стен вплоть до штукатурного слоя, причем не только на верхних этажах, а практически по всей высоте дома.

Кто-то из собственников пожаловался на протечку в ГЖИ. Как думаете, жилищная инспекция «отработала» по Фонду капремонта, по подрядчику или по ЖСК? По ЖСК!

И хоть ЖСК не выступало заказчиком работ, а хочешь не хочешь, надо последствия «ремонта» общего имущества устранять. Организация-подрядчик ликвидирована *(кстати, та самая организация ООО «Экопром», о работе которой по другому адресу мы писали в № 6)*. В силу статьи 182 Жилищного кодекса Фонд – региональный оператор обязан контролировать качество оказания услуг подрядными организациями и несет ответственность перед собственниками многоквартирного дома за последствия неисполнения или

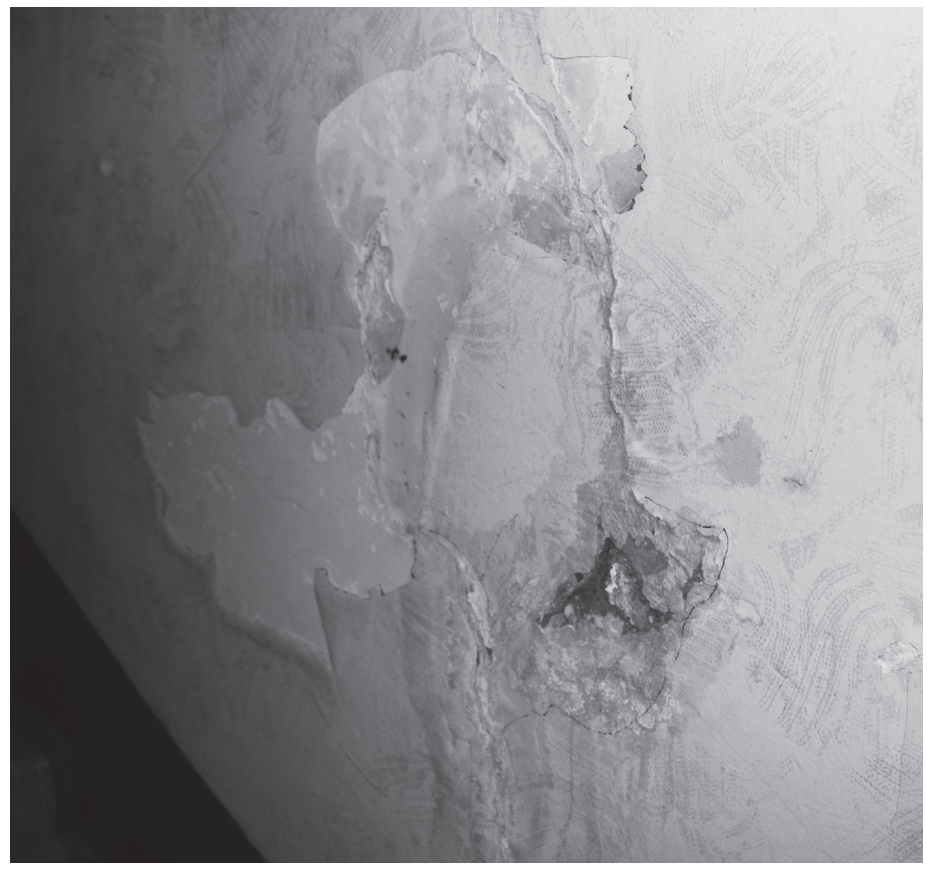
ненадлежащего исполнения обязательств по проведению капитального ремонта подрядными организациями, им привлеченными.

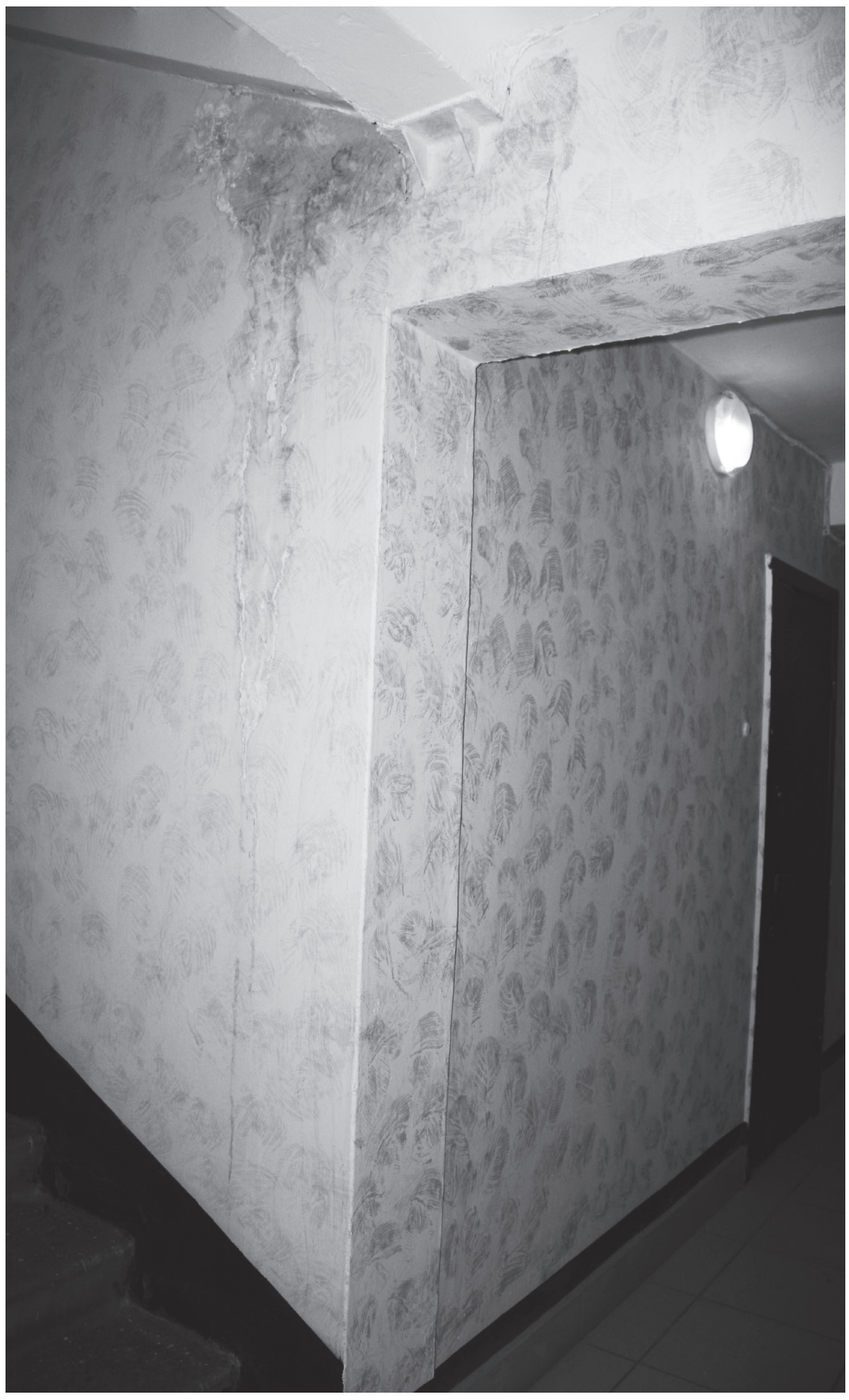
На основании этого ЖСК подает иск в арбитражный суд на Фонд капремонта. Отзыв на пяти страницах, представленный фондом в суд, поражает своей циничностью: «*Истец не является собственником имущества в МКД, которому причинен вред. <...> Таким образом, в данном деле Истец не имеет права обращаться с настоящими требованиями в суд к Фонду*». И это только первое возражение. Второй аргумент – по Гражданскому и Жилищному кодексам, а также по своему уставу фонд не может проводить какие-либо работы: «*...исковые требования в текущем изложении со стороны Управляющей компании не могут быть исполнены Фондом, что влечет нарушение принципа исполнимости решения суда в случае их удовлетворения*».

Жилищный комитет, привлеченный третьим лицом, на заседания своих представителей не присылал вовсе.

Суд, надо отдать ему должное, на заявления фонда не повелся и счел ЖСК надлежащим истцом. В решении (можно ознакомиться в картотеке дел арбитражного суда, дело № А56-64187/2020) в том числе дается ссылка на Устав ЖСК, в котором прямо прописано, что кооператив обязан представлять законные интересы собственников МКД, связанные с управлением общим имуществом.

Суд сделал вывод об обоснованности заявленных требований и обязал регионального оператора «*в течение двух месяцев со дня вступления решения суда в законную силу провести качественный капитальный ремонт крыши многоквартирного дома... в соответствии с действующими строительно-техническими нормами*» и перечислил объем работ на основании





предоставленной экспертизы. Текст решения суда изготовлен 11 февраля 2021 года. Месяц на обжалование прошел, да и два месяца на исполнение решения уже подошли к концу. За все это время в доме ни о фонде, ни о новом подрядчике никто ничего не слышал, а крыша все так же течет. Теперь председателю ЖСК нужно идти в службу судебных приставов, чтобы та обеспечила исполнение решения суда.

Золотое дно

«Консьержъ» будет следить за развитием событий, а пока задумаемся над историей, изобразив ее схематично. Региональный оператор собирает с собственников деньги, Жилищный комитет решает когда кому ремонт делать, регоператор проводит торги и определяет смету и подрядчика.

Прямых отношений у объединения собственников жилья (ОСЖ) с подрядчиком нет, с региональным оператором тоже. Чуть что происходит на объекте не так – нужно прозвонить (пройти) всех по очереди. То, например, рабочие на объекте есть, а работа не идет – зарплата не плачена. По закону аванс составляет не более 30% сметы, и зачастую подрядчики «захлебываются», набрав объектов. То стройматериалы складируют прямо на газон, ничего не подстелив, – за всем глаз да глаз.

Но рано или поздно ремонт заканчивается. Иногда председателя ОСЖ приглашают подписать акт, иногда копия акта доходит до него спустя месяцы или даже годы, хотя именно ОСЖ дальше предстоит содержать отремонтированное имущество. Часто акт подписывается не датой фактического окончания работ, а почему-то раньше, и недоделанное может остаться недоделанным. Стройнадзор, осуществляемый региональным оператором, «еще тот». Галина Григорьевна рассказывает, что при приемке крыши представителя фонда не смутило, что кровельный материал на парапет завели недостаточно, в итоге под него натекло воды, она скопилась пузырями и «бултыхалась» у него под ногами.

Отдельная песня – «выжженная земля», которую оставляет после себя среднестатистический подрядчик на прилегающих к дому территориях. Так что если ждете капремонта от регионального оператора, готовьтесь к тому, что культура производства работ оставляет желать лучшего.

Проходит несколько лет, вылезают все «косяки» проведенного ремонта, ОСЖ сначала в претензионном порядке пытается уладить ситуацию, потом делает экспертизу, идет в суд. Региональный оператор открещивается от ответственности всеми правдами и неправдами. Подрядные организации отчего-то подолгу не живут, ликвидируются, обнуляя обязательства.

Но суд, как мы видим, может потребовать от регионального оператора переделать ремонт заново. И что же, за чей счет будет производиться повторный ремонт в том же доме? И как знать, что после «второго захода» не потребуется делать третий и четвертый?

Крыша течет по вине застройщика? Вы все равно обязаны чинить

Возникновение недостатков общего имущества МКД по вине застройщика, а равно гарантийные обязательства застройщика по устранению допущенных нарушений не устраняют обязанности управляющей организации, установленные законодательством и договором управления, по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии. Об этом говорит Определение Верховного Суда РФ от 20 февраля 2021 г. № 309-ЭС20-20751.

Чинить крышу в новостройке обязана УК, даже если причиной прорех в кровле и протечек являются дефекты, допущенные застройщиком. На это указала тройка судей СК по экономическим спорам Верховного Суда РФ, пересматривая дело об оспаривании предписания органа ГЖН.

Ранее жилищная инспекция по многочисленным жалобам жителей МКД осмотрела крышу дома и обнаружила прорехи в металлической кровле. По мнению органа госжилнадзора, виновата УК, это ею не произведены работы, выполняемые в целях надлежащего содержания крыши, не обеспечено надлежащее ее содержание (наличие повреждений, просветов, отверстий кровли над двумя квартирами). Жилищная инспекция выдала УК предписание с формулировкой «произвести работы, выполняемые для надлежащего содержания крыши МКД, устранить вышеуказанные нарушения».

УК с предписанием не согласилась, в суде ссылалась на следующее:

– по результатам строительно-технической экспертизы крыши дома эксперт пришел к заключению, что спорные дефекты в кровле являются строительными дефектами, по причине которых в зоне вентиляционных каналов некоторых квартир третьего этажа здания появились следы увлажнения, повредившие отделочную поверхность;

– следовательно, выявленные в кровле недостатки возникли не в результате ненадлежащего содержания общедомового имущества, а являются строительными дефектами. То есть вопрос об их устранении должен решаться застройщиком в рамках гарантийных обязательств (и иск городской администрации к застройщику по данному вопросу уже подан в арбитражный суд; правда, впоследствии из-за ликвидации ответчика дело прекращено, – сразу после рассмотрения судом округа дела о предписании);

– УК управляет спорным МКД по результатам открытого конкурса. Это значит, что у нее нет возможности поднять тариф на содержание общего имущества. А следовательно, и денег на ремонт крыши у нее нет и взять их неоткуда. Получается, что оспариваемое предписание является неисполнимым;

– согласно мнению эксперта, ремонт дефектов кровли должен носить «капитальный» характер;

– значит, для устранения выявленных нарушений нужны работы по капитальному ремонту кровли. Однако общего собрания собственников (ОСС) по данному вопросу не было, а при отсутствии соответствующего решения ОСС проводить работы по капремонту недопустимо.

В первой инстанции УК выиграла, затем проиграла, однако суд округа вновь встал на ее сторону и признал спорное предписание недействительным, дескать, предписание дано ненадлежащему лицу, а обязанность по ремонту крыши должна быть возложена на застройщика; денег на ремонт у УК объективно нет (конкурс был выигран с минимальным тарифом), а УК проводила неотложные срочные работы, которые не устранили проблемы.

Верховный Суд РФ отменил постановление суда округа и оставил в силе постановление апелляционного суда:

– согласно Правилам техэксплуатации жилфонда № 170 УК должна обеспечить исправное состояние кровли, защиту от увлажнения конструкций от протечек кровли, устранять, не допуская дальнейшего развития, деформации в различных кровельных конструкциях;

– по пункту 7 Минимального перечня к работам, выполняемым в целях надлежащего содержания крыш МКД, относятся, кроме прочего, проверка кровли на отсутствие протечек, а при выявлении нарушений, приводящих к протечкам, – незамедлительное их устранение. В остальных случаях – разработка плана восстановительных работ (при необходимости), проведение восстановительных работ;

– таким образом, действующим законодательством предусмотрена безусловная обязанность УК выполнять работы, связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, входящие в Минимальный перечень, вне зависимости от обязательств иных лиц в отношении такого имущества, а в определенных случаях – незамедлительно;

– суд апелляционной инстанции верно отметил, что оспариваемым предписанием на УК возложена обязанность по обеспечению надлежащего содержания крыши МКД путем устранения повреждений кровли над конкретными квартирами, а не по проведению капитального ремонта крыши;

– следовательно, предписание соответствует закону и не нарушает права и законные интересы УК. При этом сам по себе факт возникновения недостатков вследствие ненадлежащего исполнения обязанностей застройщиком и наличия у него обязательств по устранению допущенных нарушений в течение гарантийного срока не устраняет установленные законодательством и договором управления обязанности УК по содержанию общего имущества в надлежащем состоянии.

По материалам ГАРАНТ.РУ

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом «Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
195027, Санкт-Петербург,
ул. Магнитогорская, дом 11, оф. 515
Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор издательства, главный редактор
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна

Подписной индекс в Санкт-Петербурге: 11003

Подписка через редакцию:
(812) 907-18-60,
e-mail: konserg-media@yandex.ru

Подписные каталоги ЗАО «Прессинформ»
(812) 335-97-51
e-mail: zayavka@crp.spb.ru

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

Ответственность за информацию в рекламных объявлениях несет рекламодатель.

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

При использовании материалов газеты, полностью или частично, ссылка на источник обязательна.
Газета зарегистрирована Управлением Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Северо-Западному федеральному округу. Свидетельство о регистрации СМИ ПИ № ФС2-7630 от 28.06.2005 года.

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

Уст. тираж 10 000 экземпляров.

Заказ № 44

Выходит 1 раз в 3 недели по понедельникам.
Подписано в печать по графику и фактически 19.05.2021 в 17 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной продукции 12+

«Мы можем жить лучше»

Изо дня в день по телевизору чиновники рассказывают о том, как все хорошо в городе и стране. Однако, если страна развивается, если технологии идут вперед, то цены расти не должны, согласитесь: снижаются издержки, оптимизируются расходы и с каждым днем услуги и товары становятся дешевле. Только – вот беда – последний раз снижение цен было больше полувека назад. Председатель правления Межрегиональной общественной организации развития гражданского общества и противодействия коррупции «Общественный контроль» Алексей Гурьнев рассказал «Консьержу», как можно изменить ситуацию.

– Глядя на сегодняшних управленцев, – говорит Алексей Сергеевич, – напрашивается вывод, что эти люди ждут конца света. Никто не думает о долгосрочной перспективе.

Например, для агломерации Санкт-Петербург – Ленинградская область оптимальная численность населения для условно комфортного проживания, по подсчетам **Алексея Гурьнева**, должна составлять 2,5 млн человек в городе и 1,5 млн в области, но мы уже очень давно перешли черту и не собираемся останавливаться. Перенаселение порождает массу проблем: энергетическую, экологическую, транспортную, санитарную. Теперь, вот, боремся с пандемией, хотя можно было ее не допустить.

Или проблема исторического центра: еще 10-20 лет назад в центре Петербурга были территории, где можно было разместить необходимые инфраструктурные объекты, решить вопрос с парковками и контейнерными площадками. Но вместо этого практически каждый клочок земли был продан под недвижимость, и вместо того, чтобы решить проблемы, их усугубили. Теперь город очень сложно убирать, центр весь заставлен машинами, постоянные пробки, уже не говоря про состояние старого фонда, который, такое ощущение, что нарочно доводят, чтобы скорее развалился.

Или опять-таки городское хозяйство. Статистики толком нет. Говорят: «Купили столько-то машин, столько-то щеток, какие-то трубы для сдувания пыли с тротуаров...». И что? В свое время разрабатывалась Генеральная схема санитарной очистки города, часть Генплана, ею предусматривались рабочие циклы с разбивкой по сезонам. А сейчас конкурсы по уборке территорий – на три месяца. Почему? Как все это соотносится?

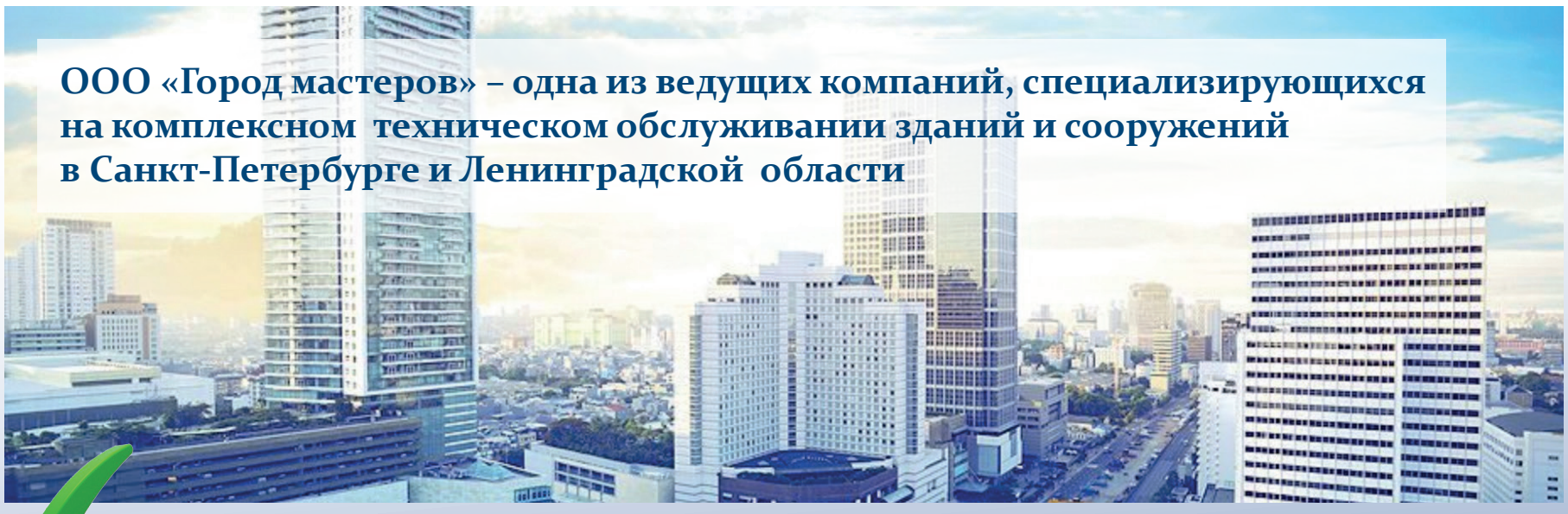
Реформа обращения с отходами. Перекраивают систему, перекраивают, а результат пока один – увеличение размера платы. И это показатель эффективной работы?

С показателями эффективности управления как-то очень плохо. Раньше в документах были слова «отвечает за», теперь эту фразу заменили на «участвует в» – и все, никто ни за что не отвечает. Объявляются какие-то проекты, а реализация дает противоположные заявленным результаты. Но по каждому направлению должно быть научно обоснованное решение. Если какой-то орган власти или конкретный исполнитель не хочет или не может его выполнить, значит, он не на своем месте.

И тут следует помнить, что власть не дают, власть берут. А источник власти в нашей стране, как мы помним из Конституции, народ. Поэтому «Общественный контроль» – общественная организация, работающая в Северо-Западном федеральном округе с 2017 года, – регулярно проводит проверки, задает неудобные вопросы и вычищает кадровый состав управленцев от некомпетентных и коррумпированных лиц.

– Нас боятся, нас не хотят пускать, нам регулярно пытаются подсунуть фальшивые документы, высшие должностные лица нередко пишут заявления об увольнении по собственному желанию, когда получают уведомления о нашей проверке, – рассказывает Алексей Гурьнев. – У нас общественная организация, мы работаем строго в рамках федерального закона об общественном контроле и без всякой зарплаты. Нас объединяет идея – лучше жить можно, и если мы умные, мы не должны жить бедно. Мы – институт гражданского общества, члены организации, я считаю, золотой фонд нашей страны. Вы – наш посетитель, если прошли уже все инстанции, но вас «футболят» по кругу. Если вы проявили гражданскую позицию, попытались решить проблему, но по другую сторону – стена, приходите. Конечно, нам нужны и единомышленники, те, кто хочет изменить страну и не хочет, чтобы она была колонией. А для этого народу нужно становиться у руля власти.

Записала Татьяна Гоцуленко



Мы работаем в сфере ЖКХ с 1996 года

Основной принцип и стандарт нашей деятельности – забота о партнере

Гарантируем высочайшее качество с наибольшим комфортом для клиентов и жителей

Осуществляем обслуживание многоквартирных домов общей площадью более полумиллиона кв. м

Ведем более 250 объектов коммерческой недвижимости

Нашими клиентами являются как крупные сети магазинов, банков, ресторанов, медицинских центров, так и средний и малый бизнес

ПРЕДЛАГАЕМ:

– Комплексное техническое обслуживание зданий, сооружений, помещений

– Ремонтно-строительные и отделочные работы

– Техническое обслуживание систем вентиляции

– Кровельные работы (монтаж, обслуживание и ремонт кровли)

– Монтаж и обслуживание лифтового оборудования

– Санитарное содержание и благоустройство (на балансе компании уборочная техника прилегающих территорий)

– Вывоз мусора и экологическое освидетельствование

ООО «Город мастеров»
195027, г. Санкт-Петербург, ул. Магнитогорская, д. 11, лит. А,
БЦ «Магнит», помещение 515

8-812-612-31-69 доб. 206
8-965-014-05-44
8-953-140-36-95

Сайт: gorodmasteroff.spb.ru

ПЛАНИРУЕТЕ СОБРАНИЕ?

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

Скидки для подписчиков газеты «Консьержъ»!

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

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

ПОДПИСКА

с апреля
по декабрь
4 200 руб.

ЗВОНИТЕ
907-18-60

Пункты ЕИРЦ «Петроэлектросбыт» будут принимать оплату за капремонт без комиссии

По решению городских властей и АО «Единый информационно-расчетный центр "Петроэлектросбыт"» до 31 декабря 2021 года для петербуржцев сохраняется возможность оплатить взнос на капитальный ремонт без комиссии у основных платежных агентов города. Ранее в таком режиме за капитальный ремонт платили более половины жителей Петербурга – все получатели «розовых» квитанций.

До конца года будут созданы дополнительные условия для расширения линейки платежных инструментов, позволяющих впредь оплачивать капремонт бескомиссионно, сообщают в Жилищном комитете Санкт-Петербурга.

В настоящее время платить за капремонт без комиссии можно в следующих организациях:

– АО «Единый информационно-расчетный центр "Петроэлектросбыт"» – в 68 пунктах приема платежей, а также через личный кабинет;

– Банк ВТБ (ПАО) – в 66 отделениях, а также в банкоматах, через интернет-банкинг ВТБ-онлайн и мобильное приложение;

– АО «Почта Банк» – в 192 отделениях, а также в банкоматах, через интернет-банкинг Почта Банк-онлайн и мобильное приложение;

– ПАО «Банк "Санкт-Петербург"» – через личный кабинет.

Напомним, по итогам конкурсных процедур с 1 мая 2021 года ЕИРЦ «Петроэлектросбыт» печатает новые квитанции на оплату капитального ремонта в многоквартирных домах. То есть сумма за капитальный ремонт для горожан, в чьих домах фонд капремонта формируется у регионального оператора, теперь указывается в квитанциях ЕИРЦ вместе с суммой за электроснабжение.

«Горячие линии» по вопросам начисления платы за капремонт открыты в Жилищном комитете и Фонде капитального ремонта

В соответствии с предписаниями контролирующих органов в апреле состоялся конкурс на оказание услуг по печати платежных документов за капремонт согласно требованиям жилищного законодательства. Победителем конкурса был признан АО «Единый информационно-расчетный центр "Петроэлектросбыт"», с которым фонд заключил договор на печать квитанций. Майские квитанции за капремонт пришли горожанам уже в новом формате.

Начисления с этого времени производит Фонд капитального ремонта самостоятельно. После передачи базы данных в фонд были зафиксированы технические ошибки. В некоторых квитанциях появились необоснованные, по мнению жителей, долги и пени.

Эта ситуация потребовала принять меры по разъяснению механизмов начисления платежей, сверки базы данных в отдельных случаях, а также проработать дополнительные механизмы оплаты взносов за капремонт без комиссии.

Так, в настоящее время возможность оплатить взнос за капремонт без комиссии предоставили: АО «Единый информационно-расчетный центр "Петроэлектросбыт"», банк ВТБ (ПАО), АО «Почта Банк», ПАО «Банк "Санкт-Петербург"» (только через личный кабинет).

Возможность бескомиссионой оплаты капремонта обсуждается и с ПАО «Сбербанк».

Кроме того, 14 мая принято решение, что **пени за не уплаченные в мае взносы за капремонт начислять не будут**.

Также выстроена система работы с обращениями горожан в профильных организациях – организованы дополнительные каналы связи с Жилищным комитетом и Фондом капитального ремонта. Только за два дня в комитет и фонд поступило 3 800 обращений. Из них большинство вопросов связано с переходом на новые квитанции (порядка 60% вопросов), остальные вопросы касаются тем задолженности и начисления пени.

Каждое телефонное и личное обращение регистрируется в учетных картах. Качество обработки обращений находится на контроле руководства Жилищного комитета. Как отмечают в ведомстве, полная отработка обращений требует времени, задействовано свыше 60 сотрудников фонда и Жилищного комитета.

В настоящее время в комитете открыты дополнительные «горячие линии» по телефонам 409-73-78 и 335- 85-08. Диспетчеры отвечают на вопросы горожан с 09.00 до 19.00, в выходные дни – с 10.00 до 17.00.

Информация Жилищного комитета Санкт-Петербурга