АНАЛИТИЧЕСКАЯ ГАЗЕТА О ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОМ ХОЗЯЙСТВЕ

КОНСЬЕРЖЪ

№ 8 (830) 14 августа 2023

Нам 20 лет!

ПАРТНЕР ИЗДАНИЯ

Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере

тема номера С. 4–6

Мусорная игра

Заключить договор на расчеты с НЭО по количеству и объему контейнеров многие ТСЖ и ЖСК решили в судебном порядке, а не через согласование раздельного накопления. Прошло полтора года работы в новых условиях, а суды еще в самом разгаре. ТСЖ «Пенаты» остается пока в лидерах соревнования, дойдя в отстаивании своих интересов до Верховного суда. Уже и многие другие дома выиграли первую инстанцию, но как сложится практика в дальнейшем, сказать сложно. Например, третья инстанция по иску ТСЖ «Дачное-3» встала на сторону регоператора. Некоторые устали ждать разрешения споров и ушли на прямые договоры. Но вопросы все равно остаются, например, кто должен покупать контейнеры?

ТАКЖЕ В ЭТОМ НОМЕРЕ

собственность С. 8–11

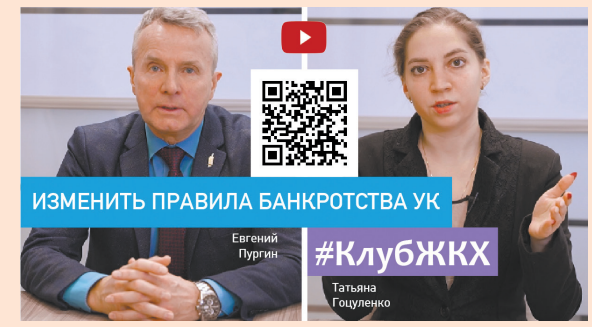
Политическая и экономическая обстановка, очевидно, заставляет городские власти искать любые источники дополнительного пополнения бюджетной кубышки – в том числе через присвоение помещений в МКД. Рассказываем об опыте возврата помещения кладовой в общедомовую собственность через суд с КИО.

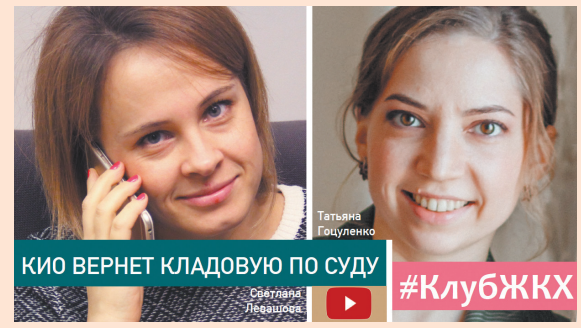
РЕКЛАМА

Видеоверсия газеты «Консьержъ»

СМОТРИТЕ НА YOUTUBE-КАНАЛЕ

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





По вопросам размещения в газете → konserg-media@yandex.ru

ПРАВОВОЙ ЦЕНТР

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

ТИМПУР

Услуги для сферы ЖКХ:

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

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

Услуги для юридических лиц

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

Налоговый аудит и консалтинг

Фото: astrobl.ru

Два человека погибли при взрыве газа в Астрахани

Сообщение о возгорании четырех квартир в Советском районе Астрахани поступило днем 8 августа, площадь возгорания составила 90 квадратных метров.

Погибли два человека, еще двое с ожогами доставлены в больницу, 13 человек получили медицинскую помощь. По информации ТАСС, спасатели эвакуировали 70 человек.

Жителей пострадавшего дома разместили в школе, а 10 августа жителям не затронутых пожаром подъездов разрешили заходить в свои квартиры. «По предварительному заключению специализированной организации, проблем с несущей способностью здания нет», – отметил глава администрации Астрахани **Олег Полумордвинов**. Дом начали подключать к водо- и электроснабжению.

В отношении собственника одной из квартир возбуждено уголовное дело, сообщает РИА «Волга». По версии следствия, он установил и использовал газовое оборудование, не заключив контракт на его техническое обслуживание, что привело к утечке и возгоранию газа.

О времена, о нравы!

Бывший зампред Жилищного комитета Санкт-Петербурга Аким Гашенко, осужденный в 2021 году за попытку сбыта 50 кг гашиша, вышел на свободу досрочно, сообщила «Ротонда».

Акима Гашенко вместе с двумя знакомыми задержали с поличным осенью 2019. Жилищный комитет Петербурга тогда сообщил, что Гашенко сразу же уволился, последним рабочим днем стал как раз день задержания. В мае 2021 года Гашенко осудили на пять лет колонии строгого режима.

По данным «Ротонды», Дзержинский суд Петербурга досрочно освободил бывшего чиновника от наказания, и в июле он вышел на свободу, даже и не побывав в колонии. Вину во время следствия он признал полностью и заключил досудебное соглашение. Задержанные вместе с ним знакомые пошли по другому пути – дело одного рассматривает коллегия присяжных, а Гашенко является свидетелем обвинения. Из-за этого все время он провел в СИЗО-3. Там ему дали положительную характеристику. Суд на этом основании решил заменить оставшуюся часть наказания на исправительные работы. Работать Гашенко намеревается в компании своей сестры.

Просудить беспошлинно

Инициатива, согласно которой УО и РСО предложено освободить от уплаты госпошлины за подачу исков в суд на неплательщиков, направлена на снижение финансовой нагрузки на предприятия ЖКХ.

По данным экспертов отрасли, в 2022 году управляющие и ресурсоснабжающие организации потратили на иски более 4 млрд рублей, при этом на оплату госпошлин уходит до 5% их дохода. При этом затраты на госпошлину невозможно спрогнозировать и включить в плановые расходы при формировании платы за содержание жилого помещения и тарифа на коммунальные услуги.

Также эксперты отмечают, что освобождение от госпошлины позволит компаниям ЖКХ чаще подавать иски в суд, что, возможно, улучшит платежную дисциплину в стране.

На данный момент законопроект только планируется к внесению на рассмотрение в Госдуму.

Источник: информационный портал «Управление ЖКХ»

Фото: duma.gov.ru

Вера Ворошилова

НЭО объявляет шах

Судебные состязания ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций против мусорного монополиста в Петербурге продолжаются.

Суд кассационной инстанции встал на сторону Невского экологического оператора и отменил решение апелляционной инстанции о заключении договора с **ТСЖ «Дачное-3»** на обращение с ТКО на условиях расчетов по количеству и объему контейнеров.

Судьи сослались на необходимость применения Постановления правительства № 354, предусматривающего раздельное накопление отходов как обязательное условие для расчетов по количеству контейнеров, как специальных правил учета в отношении ТКО, образуемых собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домах.

Вывод апелляционного суда о применении к спорным правоотношениям положений Правил № 505, которые предусматривают альтернативные способы расчета объема услуги по обращению с ТКО по выбору потребителя (по нормативу накопления ТКО или количеству и объему контейнеров для накопления ТКО), следует признать несостоятельным.

Правила № 505 регламентируют общий порядок коммерческого учета ТКО без конкретизации их собственников.

При этом в отношении ТКО, образуемых собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и жилых домах, установлены специальные правила такого учета (раздел XV(1) Правил № 354).

Частью 4 статьи 154 ЖК РФ плата за обращение с ТКО включена в структуру платы за коммунальные услуги.

Правила № 354 регулируют отношения в сфере предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах, в том числе отношения между исполнителями и потребителями коммунальных услуг, определяют особенности предоставления отдельных видов коммунальных услуг, порядок расчета размера платы за коммунальные услуги (пункт 1 названных Правил).

Таким образом, в отношении потребителей коммунальной услуги по обращению с ТКО в помещениях многоквартирного дома и жилого дома подлежат применению положения Правил № 354.

Судебный акт можно найти по номеру А56-66706/2022.

Напомним, ранее жилищное сообщество праздновало победу **ТСЖ «Пенаты»** над региональным оператором, однако НЭО призывал не торопиться с выводами.

Стоит также отметить, что на разных этапах рассмотрения находятся еще сотни подобных судебных дел.

КПО дорожают, но не становятся милей в глазах соседей

В прошлом номере «Консьержъ» сообщал о запуске строительства комплекса по переработке отходов «Островский», одного из пяти перерабатывающих предприятий, запланированных Невским экологическим оператором к строительству на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области. Продолжим тему.

НЭО 9 августа объявил закупку на строительство, пусконаладку и оснащение для «Островского». «Деловой Петербург» отметил возрастание начальной стоимости контракта по конкурсной документации на 2 млрд рублей относительно объявленной месяц назад, теперь она составляет более 12 млрд рублей. Эта цифра одновременно в 2 раза больше, чем озвучивали в начале 2022 года. Рост стоимости в компании связывают с переносом сроков строительства, возросшим уровнем инфляции и общим подорожанием товаров и услуг. «В частности, изменились цены на ключевые составляющие, необходимые для реализации проекта КПО: стройматериалы, аренда и обслуживание техники и т. д. В то же время затраты на оплату фонда труда, к примеру, остались на прежнем уровне. Все это в сумме влияет на объем необходимых для строительства КПО инвестиций», – цитирует «ДП» комментарий НЭО.

Фото: НЭО

Всего по территориальной схеме НЭО должен построить 5 заводов. Два в Петербурге: на Волхонке (первая очередь уже запущена) и в Левашово. Оставшиеся три – в Ленинградской области: на землях «Островского» карьера в Выборгском районе, во Всеволожском районе на месте выработанного карьера «Дубровка» и на месте карьера «Брандовка» в Оржицком поселении Ломоносовского района. Главное технологическое отличие областных проектов от внутригородских в том, что первые включают полигоны для неперерабатываемых хвостов, подчеркивает «Фонтанка».

47news писали, что планы встретили неприятие со стороны жителей Ленобласти. Люди собираются на сходы, пишут петиции. Главные аргументы – близость водных объектов и недоверие к всевозможным экспертизам и обсуждениям.

Кто купит баки?

АО «НЭО» работает уже полтора года, новогодний ажиотаж 2022 г., вызванный исчезновением контейнеров прежних перевозчиков, давно прошел, но вопрос, кто должен покупать баки, остался открытым.

Позиция НЭО в ответ на запрос от ТСЖ, управляющего МКД с мусоропроводом

В соответствии с пунктом 26(1) Минимального перечня услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения, утвержденного Постановлением правительства Российской Федерации от 03.04.2013 № 290, работы по организации и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов, включая обслуживание и очистку мусоропроводов, мусороприемных камер, контейнерных площадок, отнесены к обязанностям собственников МКД или лиц, ими уполномоченных.

Согласно пункту 3.7.1 Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденных постановлением Госстроя России от 27 сентября 2003 г. № 170 (далее – Правила Госстроя № 170), в числе прочих предусмотрены следующие обязанности организации по обслуживанию жилищного фонда:

– установка на обслуживаемых территориях сборников для твердых отходов;

– содержание в исправном состоянии контейнеров и мусоросборников для отходов (кроме контейнеров и мусоросборников, находящихся на балансе других организаций) без переполнения и загрязнения территории.

Организация и содержание контейнерной площадки невозможно без наличия на ней контейнера. Контейнер является неотъемлемой частью контейнерной площадки.

Данная позиция также подтверждается Определением Верховного Суда Российской Федерации от 14.02.2022 № 307-ЭС21-28496, которое утверждает: «Отклоняя довод общества о том, что обязанность по приобретению и установке спорных контейнеров возложена на регионального оператора по обращению с твердыми коммунальными отходами, суды, проанализировав нормы действующего законодательства, пришли к выводу о том, что именно управляющая компания как лицо, ответственное за содержание общего имущества многоквартирных домов, обязано обеспечить возможность накопления твердых коммунальных отходов в соответствии с установленными нормативами».

Обращаем ваше внимание на п. 4.5 СП 31-108-2002 «Мусоропроводы жилых и общественных зданий и сооружений», одобренный и введенный в действие Постановлением Госстроя РФ от 29.10.2002 № 148 (далее – Свод правил), который указывает: «Мусоропровод включает <...> и мусоросборную камеру, укомплектованную контейнерами...». При этом согласно п. 5.1.22 Свода правил мусоросборная камера должна быть укомплектована контейнерами в расчетном количестве. В соответствии с введением к Своду правил данные правила содержат требования к строительным элементам мусоропровода, а также основные требования к его машиностроительным элементам, только совместно с которыми мусоропровод является инженерным сооружением современного многоэтажного здания. Таким образом, учитывая факт наличия в обслуживаемом вами МКД мусоропровода, следует, что контейнеры входят в общедомовое имущество и обязанность по их приобретению лежит на собственниках жилых помещений.

Одновременно Правилами Госстроя № 170 предусмотрено, что организации по обслуживанию жилищного фонда обязаны обеспечивать установку на обслуживаемой территории сборников для твердых отходов, а также обеспечить организацию вывоза отходов и контроль за выполнением графика удаления отходов (пункт 3.7.1). С учетом вышеизложенного **региональный оператор не несет обязанности по обеспечению установки емкостей для накопления ТКО**.

Чем аргументировать свою позицию

«Прошлый перевозчик всегда без вопросов предоставлял и менял нам баки», – скажет, наверное, каждый читатель газеты. И это будет правда, но, увы, это недостаточно веский аргумент, чтобы НЭО пересмотрел свою позицию. Рекомендуем ссылаться на п. 90 Постановления правительства РФ от 30 мая 2016 г. № 484 «О ценообразовании в области обращения с твердыми коммунальными отходами», который говорит в том числе следующее: «Расходы на приобретение и содержание контейнеров и бункеров определяются в размере, не превышающем 1 процента необходимой валовой выручки регионального оператора на очередной период регулирования». **Согласно открытым данным, выручка НЭО по итогам 2022 года составила 13,3 млрд рублей.** Каждый дом без труда назовет, какую сумму за год он перечислил оператору, это будет валовая выручка с данного дома. Взяв 1% от этой суммы, оцените, можно ли на эти деньги купить столь необходимый контейнер. Возможно, эти цифры помогут вам в обновлении контейнерного парка, главное – настойчивость и уверенность.

«Консьержъ» продолжит собирать информацию о возможных решениях этого противоречивого вопроса.

Старым магнитам и фломастерам – новую жизнь

Невский экологический оператор в партнерстве с ЭкоПроектом «Зеленка» откроет в Выборгском районе совместный экопункт для сбора вторичных материалов.

Открытие экопункта позволит расширить существующую систему раздельного сбора и дать возможность горожанам использовать не только придомовые баки для РНО от НЭО, но и активнее использовать возможности, предоставляемые экоактивистами. В экопункте будут принимать те фракции, которые нельзя складировать в общие баки для РНО, установленные во дворах. Например, это могут быть различные мелкие и редкие фракции. Подробнее о том, какие отходы можно сдать, вы можете прочесть в группе ВКонтакте и на сайте ЭкоПроекта «Зеленка» **zelenka-sbor.ru**.

Будущая экостанция откроется рядом с метро «Озерки» и станет не просто местом для приема вторсырья, но и центром экопросвещения. Здесь будут проходить мастер-классы для детей, мероприятия по обмену вещами, создан «уголок вторсырья», посетителей будет ждать масса активностей для всех возрастов.

ЭкоПроект «Зеленка» – экологическая некоммерческая организация, которая занимается экопросвещением, приемом и передачей в переработку вторсырья. Миссией «Зеленки» является забота об экологии и сохранение природных ресурсов. АНО «Зеленка» обладает опытом организации работы пунктов по приему вторсырья и уже несколько лет успешно организует экопункты. Так, продолжает работу экопункт по адресу пр. Науки, дом 17, корпус 8.

Источник: НЭО

Татьяна Гоцуленко

Летний душ для ваших контейнеров

Автопарк компании «Эко Лэнд» пополнился особенным мусоровозом. Эта спецтехника предназначена не только для вывоза отходов, у него своя особая миссия – мойка, обработка и дезинфекция мусорных контейнеров. Теперь их очистку можно осуществлять прямо на месте внутри мусоровоза по всем правилам СанПиН.

Процесс полностью автоматизирован: спецтехника оборудована закрытым кузовом, в который подъемным механизмом помещается контейнер и проходит все стадии обработки специальным оборудованием с помощью моющих и дезинфицирующих средств на основе люголя изнутри и снаружи. Санитарная очистка осуществляется по замкнутому циклу – для отработанной воды предусмотрен специальный резервуар. Сбор загрязнений производится насосом из приемной ванны, что исключает протекание отработанной воды на асфальт.

Такой мусоровоз за один рейс может обработать более 50 евроконтейнеров, мойка и дезинфекция одного контейнера занимает в среднем 3-5 минут. Использование данной спецтехники позволяет выстраивать оптимальную логистическую цепочку при вывозе мусора и содержании контейнеров для сбора отходов, а также сделать наш город еще лучше и чище.

Фото: Николай Платонов / vk.com

– Калининский район – один из крупнейших районов Санкт-Петербурга, у нас на территории 537 контейнерных площадок, на которых расположено более 1,5 тыс. контейнеров, – рассказал заместитель главы администрации района

Николай Платонов. – Конечно, попадающие в контейнеры пищевые отходы издают неприятные запахи. Новый автомобиль будет, во-первых, по заявочному принципу снимать этот неприятный фактор, а во-вторых, позволит в рамках весеннего и осеннего месячников благоустройства приводить контейнерный парк в полный порядок.

По словам Николая Александровича, все контейнерные площадки района расположены на землях общего пользования, все контейнеры принадлежат перевозчику, и каждый житель района может оставить заявку на мойку контейнеров через форму обратной связи на сайте Невского экологического оператора, если почувствует неприятный запах на площадке. Ключевым преимуществом представленного технологического решения является исключение попадания грязной воды на площадку и прилегающую территорию.

Автомобиль заступил на дежурство в Калининский район в июле, если он покажет свою эффективность, то опыт будет рекомендован региональным оператором и для других районов и компаний.

Стоит отметить, что данный вид работ не оплачивается региональным оператором перевозчику, то есть не учитывается при расчете тарифа. **Вячеслав Славный**, коммерческий директор компании «Эко Лэнд», отвечая на вопрос «Консьержа», пояснил, что компания так выполняет свой социальный долг, поэтому, если будет заявка, приедет помыть даже контейнеры, оставшиеся на площадках от старых перевозчиков или находящиеся в общей собственности владельцев МКД.

Капремонт домов-памятников подешевеет?

Совет Федерации одобрил закон «О внесении изменений в статьи 57 и 166 Жилищного кодекса Российской Федерации и Федеральный закон Российской Федерации», направленный на совершенствование капремонта многоквартирных домов – объектов культурного наследия. В его разработке приняли участие Минстрой и Минкультуры России.

Ключевая новелла в рамках инициативы – дифференцированный подход к выполнению работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия. В акте закреплено, что **в отношении предмета охраны работы по капитальному ремонту выполняются в соответствии с требованиями закона «Об объектах культурного наследия народов РФ», а в отношении остальных конструктивов в стандартном порядке, предусмотренном Жилищным кодексом РФ.**

– Документ разграничивает случаи, когда будут проводиться работы по сохранению многоквартирного дома-памятника культурного наследия, а когда – работы по капитальному ремонту, – пояснил заммини-стра строительства и ЖКХ РФ **Алексей Ересько**. – Реставрационные работы по сохранению объектов культурного наследия производятся только на тех конструктивах, которые затрагивают предмет охраны или изменяют его облик, объемно-планировочные решения, структуры, интерьеры. Если работы не затрагивают предмет охраны или ведутся в обычных МКД, которые находятся на территории исторических ансамблей, то они проводятся по методике стандартного капремонта, и государственная историко-культурная экспертиза для выполнения таких работ не проводится. Эти меры позволяют ускорить проведение работ и снизить их стоимость там, где это возможно.

Для работ по капремонту не требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы, разработка особых разделов в проектной документации, согласование с органами охраны и соблюдение иных требований, которые предъявляются к работам по сохранению памятников архитектуры, таких как привлечение лицензированных подрядчиков, которые работают по реставрационным расценкам.

Органы охраны до проведения работ по капитальному ремонту будут уведомляться об их проведении. На основании уведомления органы охраны будут формировать программу проверок, первая из которых должна быть проведена не позднее 7 рабочих дней с даты начала работ.

В случае выявления фактов ущерба или угрозы его причинения орган охраны вправе выдавать предписания об остановке работ, устранении нарушений, привлекать к административной ответственности, направлять материалы для возбуждения уголовных дел и предъявлять иски в суд.

Изменения позволят более активно выполнять работы по капитальному ремонту многоквартирных домов – объектов культурного наследия и обеспечить предотвращение их разрушения или причинения им вреда без угрозы риска для предмета охраны.

Сейчас в региональных программах капитального ремонта содержится более 9 тысяч многоквартирных домов-памятников, соответственно, изменение порядка проведения работ по капремонту в таких домах положительно отразится на условиях проживания около 1 млн человек.

Источник: Минстрой РФ

ИСТОРИЯ ОДНОГО ДОМА

Вспомнить сюжет мифа

В доходном доме Эдельгауз на Шпалерной ул., 44Б идет капремонт фасада. Здание, пережившее революцию, войну и блокаду, таит в себе настоящие загадки.

Одна из них – практически утраченный образ в центральном медальоне. Восстановление барельефа стало вызовом для подрядчика ООО «Спецстрой». Чтобы узнать персонажа, изображенного на элементе, специалисты провели архивно-библиографическое исследование, работы по расчистке и восстановлению контуров фигуры. Подрядчику удалось буквально «прочитать» композицию фасада дома, сопоставив его с полотнами Брейгеля и Рубенса. Выяснилось, что здание скрывает романтическую историю из древней мифологии.

На круглых медальонах между вторым и третьим этажами изображены козлоногий Пан и нимфа Сиринга. По легенде Пан воспылал любовью к нимфе, но девушка, пытаясь скрыться от поклонника, попросила богов превратить ее в тростник. Вместо стройного стана нимфы Пан смог обнять лишь стебли, из которых сделал многоствольную флейту, назвав инструмент именем возлюбленной. На фасаде присутствуют все традиционные элементы античного сюжета: прекрасная нимфа, Пан с удлиненными ушами, утки, флейта и зеленая плитка-кабанчик, которая символизирует тростник. Опознав действующих лиц истории, специалисты установили, что центральный плохо сохранившийся медальон – это Дионис, бог природы, вина и театра, покровитель того самого козлоного Пана. Подрядчик уже подготовил эскизы будущего барельефа и выполнил элемент в глине. После всех согласований Дионис будет изготовлен из терразита и вернется на фасад, венчая сюжетную линию.

Источник: ФКР СПб

Фото: vk.com/spbfkr

Татьяна Гоцуленко

Что хранили в кладовой?

Светлана Левашова, генеральный директор Правового центра «Тимпур», рассказала в эфире видеопрограммы газеты «Консьержъ» #КлубЖКХ об опыте возврата в общедомовую собственность через суд с Комитетом имущественных отношений помещения кладовой с отдельным входом.

Политическая и экономическая обстановка, очевидно, заставляет городские власти искать любые источники дополнительного пополнения бюджетной кубышки. Все чаще в редакцию приходят сигналы об изъятии из состава общего имущества собственников МКД помещений, много лет использовавшихся домом для его нужд. Часто это бывает помещение правления ТСЖ. Недавно об очередном инвентаризационном рейде объявили администрации Калининского, Приморского и Выборгского районов.

Если вы узнали, что на одно из помещений дома внезапно зарегистрировано право собственности Санкт-Петербурга, можно обратиться в межведомственную комиссию, подать иск в суд… Пожалуй, все. Сложно сказать, какой вариант в какой ситуации окажется верным. Та же межведомственная комиссия с учетом неравновесного соотношения в составе чиновников имущественного блока правительства с общественниками и жилищниками нередко передает городу откровенно технические, непригодные для бизнеса помещения, что уж говорить про помещения-офисы и тем более про помещения с отдельным входом.

Главная героиня сегодняшней истории – как раз кладовая с отдельным входом. Дом на Невском проспекте, вход со двора, причем помещение не цокольное, а наоборот, выше уровня дворовой территории.

ТСЖ «Староневский очаг» было организовано в первой волне в 2005 году, в 2006 году оно было зарегистрировано и дом был передан жилищным агентством и администрацией в управление ТСЖ. В том числе по документам было передано и это помещение как общедолевое имущество наравне с теплоцентром и водомерным узлом. В те далекие уже годы это пятиметровое помещение было в ужасном состоянии: деревянная дверь на трех гвоздях, навесной замок, электричества не было, лестницы для входа тоже. До передачи оно использовалось обслуживающей организацией – жилкомсервисом – как кладовая, там хранились какие-то бочки.

В 2007-2008 годах собственники решили навести в этом помещении порядок, провели собрание о том, чтобы в помещении провести ремонт, согласовали выделение средств на это, организовали металлическое крыльцо, навес, согласовали это все – опять же за свой счет – в Комитете по градостроительству и архитектуре, провели электричество, отопление и стали пользоваться им как своим собственным, и содержали его как свое собственное. ТСЖ использовало его под хранение документов, потому что в ТСЖ других помещений, кроме подвальных, нет. Иногда в нем вели прием, ино-

Вход в помещение кладовой в 2008-2009-х гг.

Вход в помещение в наши дни

Отремонтированное собственниками помещение до оформления на него собственности Санкт-Петербурга

гда хранили какие-то инструменты, в общем, собственники всегда считали его своим.

1 июня 2022 года на помещение была оформлена собственность города. Тогда многие окружающие дома постигла та же участь: на чердаки, подвалы и всяческие каморки одной волной оформлено право собственности Санкт-Петербурга. Пришло письмо – предоставьте ключи. ТСЖ в ответ заявило, что помещение по закону является общим имуществом, ничего передавать оно не будет, а незамедлительно обратится в суд с требованием признания отсутствующим права собственности города Санкт-Петербурга на это помещение и о признании этого помещения общедолевой собственностью собственников всех помещений в доме. На всякий случай все документы и имущество из помещения вынесли – вдруг будут вскрыты замки, право собственности все-таки зарегистрировано.

– *Честно говоря, я не возлагала особых надежд на это дело,* – признается **Светлана Левашова**, – *потому что, во-первых, мы не знали, как это помещение было учтено в исторической перспективе с точки зрения его назначения, а у нас по судебной практике помещение может быть признано общим имуществом в том случае, если на момент приватизации первого помещения в многоквартирном доме оно носило характер вспомогательного, то есть не носило характер самостоятельного помещения и использовалось в целях, связанных с содержанием более одного помещения в доме.*

Мы только в судебном процессе сделали запросы в ПИБ, то есть в орган технической инвентаризации, который отвечает в том числе за архивные сведения, о том, какое назначение у этого помещения было в исторической перспективе. ПИБ предоставил сведения о том, что по состоянию на момент первой приватизации в доме это помещение было учтено как кладовая.

ТСЖ очень маленькое, председатель ведет учет очень четко, у нее есть вообще все возможные документы, поэтому договор 1993 года на первую приватизацию помещения в доме у нее, конечно же, был. В этот период времени помещение было ПИБом учтено как кладовая, в последующем оно было учтено как «прочие помещения», что бы это ни значило.

Мы ссылались в суде, что на момент первой приватизации помещение было кладовой, что, на наш взгляд, очевидно говорит о том, что это помещение вспомогательного использования, а не какого-то социально-бытового. Это важно, потому что в практике аналогичных дел бывают совершенно разные назначения помещения: мастерская, ателье, прачечная – все, что угодно, и в таких случаях вообще ни разу не очевидно, что помещение вспомогательного назначения.

Наше помещение на момент первой приватизации в 1993 году было кладовой, и мы пытались это подтвердить путем вызова свидетелей в суд. Свидетели у нас были «железные»: это житель дома с 1985 года, который мог подтвердить, что это помещение использовалось обслуживающей организацией как кладовая, и электрик жилкомсервиса, который лет 30 использовал в том числе и это помещение и у которого до 2006 года были от него ключи. Но арбитражный суд не привлекает свидетелей – физических лиц! Конечно, суд отказался вызывать свидетелей, поэтому у нас остался вариант разбираться с этим делом только на основании письменных доказательств.

По судебной практике помещение может быть признано общим имуществом в том случае, если на момент приватизации первого помещения в многоквартирном доме оно носило характер вспомогательного, то есть не носило характер самостоятельного помещения и использовалось в целях, связанных с содержанием более одного помещения в доме.

Видеоверсию интервью смотрите на YouTube-канале газеты «Консьержъ» youtube.com/c/Консьержъ

Арматура на стояках водоснабжения и ревизия системы водоотведения, находящиеся в спорном помещении

Основным был ответ ПИБа о том, что помещение – кладовая. Был еще второй аргумент – о том, что это помещение призвано обслуживать более одного помещения в доме, а именно, что в данном помещении проходят стояки холодного, горячего водоснабжения, канализационный стояк, а самое главное – ревизия и отключающие краны. Видимо, в силу того, что дом старый, все коммуникации уходят в подвал, но в подвале, во-первых, к ним невозможно подобраться, такое там хитросплетение труб, а во-вторых, отключающая арматура – отсечные краны находятся тоже не в подвале, а именно в этом помещении, и ревизия на лежаке канализации тоже находится в этом помещении. Поэтому мы составили акты от обслуживающей организации, в том числе жилкомсервиса, как от незаинтересованной стороны, о том, что в помещении находятся сети, которые обслуживают более одного помещения в доме.

Но суд рекомендовал нам привести какой-то более весомый аргумент вплоть до проведения экспертизы. Дом очень маленький, около 50 квартир, стоимость экспертизы – 100 тысяч рублей, это для ТСЖ очень дорого, поэтому мы решили заказать заключение эксперта стоимостью 10 тысяч рублей, а если суду и этого будет недостаточно, тогда мы, может, и выйдем на экспертизу.

Мы сделали это заключение, суд его принял, а комитет практически не оспаривал. Наверное, сыграло свою роль то, что специальных познаний, чтобы зайти в помещение и увидеть, что в нем проходят стояки и на них расположена отключающая арматура, не очень много надо, в принципе, я не понимаю, почему этот вывод нельзя было сделать просто из акта осмотра обслуживающей организации, который мы представили, и по фотографиям. Итак, мы доказали и то, что к этим устройствам нужен круглосуточный доступ аварийной службы.

Совокупность этих фактов, как мы считаем, позволила суду принять решение о том, что это помещение относится к общему имуществу.

Комитет имущественных отношений, конечно, остался не согласен, он заявлял, что товариществом не доказано, что кладовая – это помещение вспомогательного использования, а не самостоятельного, потому что, как это ни странно, действующее законодательство вообще не содержит никакого определения кладовой. Комитет в своей апелляционной жалобе, кстати, ссылался на словарь Ожегова. По мнению чиновников, не факт, что хранимое в кладовой имело отношение только к этому дому – возможно, это было хранение для всего района или для близлежащих домов. Это стало предметом обсуждения в апелляционной инстанции, действительно, мы не доказали, что кладовая использовалась только для этого дома, но и комитет не доказал, что кладовая использовалась не только для этого дома. Практика показывает, что если какие-то помещения в 1980-1990-х годах кому-то предоставлялись, то эти приказы, распоряжения должны остаться в архивах. В нашем случае ничего такого не было, это были просто слова, поэтому мы привели пример старого СНиПа, где указано, что в многоквартирных домах организуются кладовые. Может быть, эта кладовая тогда и была организована на самом деле – это не историческое помещение, оно было создано искусственно в период одного из капитальных ремонтов в 80-х годах: отгородили кусок водомерного узла или теплоцентра и пробили отдельный вход с улицы.

Кстати, интересный момент: мы в своем иске о праве собственности ссылались еще и на данность владения. Закон предусматривает, что в том случае, если лицо открыто, добросовестно, как своим собственным имуществом, владеет на протяжении 16 лет, то на это помещение может быть признано право собственности. У нас как раз в этом случае прошло 16 лет, и мы, как я считаю, доказали, что мы открыто, непрерывно, как своим собственным, владели этим имуществом. Мы его содержали, согласовывали эти козырьки, мы сделали там ремонт, и собственники платят за те коммунальные ресурсы, которые поставляются в это помещение. Почему-то этим доводам и основаниям ни суд первой инстанции, ни суд апелляционной инстанции вообще не придал никакой оценки, как будто бы и не было этих доводов, хотя, наверное, надо было их хотя бы отклонить. Но претензии к судебным инстанциям в данном случае у нас нет.

Итак, первая инстанция осталась за ТСЖ, комитет это не устроило, но вторая инстанция отказала ему в удовлетворении апелляционной жалобы, посчитав, что решение суда первой инстанции законно и обоснованно. Тем не менее юристы ожидают, что рассмотрение дела может продолжиться в кассации.

К счастью, комитет не успел реализовать помещение, по факту его никто не занял, хотя наверняка такие планы были.

– *Одновременно с подачей иска мы просили об обеспечительных мерах – запрете регистрационных действий,* – отмечает Светлана Левашова, – *но суд нам отказал. Наверное, суду надо было предоставить извещение о выставлении на торги, но учитывая, что мы вступили с комитетом в переписку в досудебном порядке, то есть предупредили, что ничего не отдадим, и у нас есть стойкое намерение обратиться в суд, я думаю, комитет притормозил эти планы. Хотя какие-то молодчики приходили к председателю, грозились дверь срезать, просили организовать приемку помещения и ключи. В принципе, мы готовы были просто отдать ключи – заходите, пользуйтесь, но имейте в виду, что если аварийная ситуация, то отвечать будете вы, потому что нам нужен постоянный круглосуточный доступ в это помещение. После этого ничего не последовало, то есть ключи никто не забрал, двери никто не вскрыл, помещение не захватил, и у нас до сих пор есть в него доступ. Когда суды завершатся, то мы снова наведем порядок, потому что имущество было оттуда все-таки нами вынесено на всякий случай, ведь формально мы никаких прав на это помещение с июня 2022 года по момент рассмотрения апелляционной жалобы не имели, в Росреестре была запись, что владелец – Санкт-Петербург, поэтому там могло происходить все что угодно.*

Стоит еще отметить, что в Петербурге существует межведомственная комиссия, которая рассматривает аналогичные заявления о признании помещения общим имуществом. У этого ТСЖ даже есть положительный опыт работы с комиссией. По-моему, в 2020 году мы писали обращение туда, и нам часть подвала вернули в общедолевую собственность.

В случае с кладовой при рассмотрении дела нам в первом или втором заседании даже судья настоятельно советовала обратиться в МВК, на что нам нечего было даже сказать, потому что, во-первых, это не досудебный порядок, он не предусмотрен, во-вторых, мы уже в суде, а в-третьих, учитывая, что это не подвал, это отдельное помещение с отдельным входом, и комитет уже показал интерес к этому помещению, это была бы просто пустая трата времени.

Закон предусматривает, что в том случае, если лицо открыто, добросовестно, как своим собственным имуществом, владеет на протяжении 16 лет, то на это помещение может быть признано право собственности.

Татьяна Гоцуленко и Светлана Левашова

Работа МВК регламентируется распоряжением Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 10 января 2017 года № 1-р «О создании межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях».

Судебные акты по описываемому в статье делу можно найти в картотеке арбитражного суда по номеру А56-86246/2022. Для сравнения также интересно ознакомиться с делом А56-41531/2022, в нем предметом спора была мастерская, и ТСЖ не удалось отстоять право собственности на нее.

Спросите у юриста

ВОПРОС
Между коммерческой организацией и муниципалитетом по аукциону 28.11.2018 был заключен договор аренды земельного участка под парковку. Срок договора – три года (до 28.11.2021). По окончании срока действия договора арендатор (коммерческая организация) продолжил пользоваться земельным участком и производил оплату согласно условиям договора. В конце 2022 года арендодатель направил соглашение о расторжении договора с указанием срока расторжения – с 28.11.2021.
1. Считается ли такой договор в силу ст. 621, 422 ГК РФ автоматически продленным на неопределенный срок?
2. Имеет ли право арендатор в соответствии с ч. 3 ст. 8 Федерального закона от 14.03.2022 № 58-ФЗ потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения об увеличении срока действия договора?
3. Имеет ли право арендодатель заключить дополнительное соглашение или новый договор аренды с арендатором без проведения аукциона?

На вопрос отвечает эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Сухарников Иван. Ответ прошел контроль качества.

В соответствии с общими правилами п. 1 ст. 610, пп. 1, 2 ст. 621 ГК РФ договор аренды заключается на срок, определенный договором.

Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

Согласно п. 3 ст. 610 ГК РФ законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается.

Если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (ст. 610 ГК РФ).

Вместе с тем, помимо общих норм ГК РФ, установлены и специальные правила ЗК РФ, детально регламентирующие условия для перезаключения договоров аренды земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Отметим что ранее условие о преимущественном праве арендатора на заключение нового договора аренды земельного участка по истечении срока договора аренды при прочих равных условиях предусматривалось п. 3 ст. 22 ЗК РФ.

Однако с 1 марта 2015 г. с введением в действие Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон 171-ФЗ) данная норма утратила силу.

Данным законом был изменен и порядок предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности (смотрите гл. V.1 ЗК РФ).

В настоящее время земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, передаются в аренду преимущественно на торгах, проводимых в форме аукциона (п. 1 ст. 39.6 ЗК РФ), организация и порядок проведения которых прописаны в ст. 39.11 ЗК РФ.

Кроме того, измененная редакция ЗК РФ содержит специальную норму п. 15 ст. 39.8 ЗК РФ, прямо указывающую на то, что арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов.

Согласно пп. 3, 4 ст. 39.6 ЗК РФ граждане и юридические лица, являющиеся арендаторами находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов в следующих случаях:

1) земельный участок предоставлен гражданину или юридическому лицу в аренду без проведения торгов (за исключением случаев, предусмотренных пп. 13, 14, 20 ст. 39.12 ЗК РФ);

2) земельный участок предоставлен гражданину на аукционе для ведения садоводства.

Гражданин или юридическое лицо, являющиеся арендаторами земельного участка, имеют право на заключение нового договора аренды такого земельного участка в указанных в п. 3 ст. 39.6 ЗК РФ случаях при наличии в совокупности следующих условий:

1) заявление о заключении нового договора аренды такого земельного участка подано этим гражданином или этим юридическим лицом до дня истечения срока действия ранее заключенного договора аренды земельного участка;

2) исключительным правом на приобретение такого земельного участка в случаях, предусмотренных ЗК РФ, другими федеральными законами, не обладает иное лицо;

3) ранее заключенный договор аренды такого земельного участка не был расторгнут с этим гражданином или этим юридическим лицом по основаниям, предусмотренным п. 1 и п. 2 ст. 46 ЗК РФ;

4) на момент заключения нового договора аренды такого земельного участка имеются предусмотренные подп. 1-20 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ основания

> Если иное не предусмотрено законом или договором аренды, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок.

для предоставления без проведения торгов земельного участка, договор аренды которого был заключен без проведения торгов.

При этом положениями п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ приведен исчерпывающий перечень случаев предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в аренду без проведения торгов (смотрите постановление Арбитражного суда Северо-Кавказского округа от 9 января 2020 г. № Ф08-10855/19 по делу № А32-33657/2017; постановление Арбитражного суда Уральского округа от 24 декабря 2019 г. № Ф09-8417/19 по делу № А07-2792/2019).

Так, например, в соответствии с подп. 9 п. 2 ст. 39.6 ЗК РФ договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается без проведения торгов в случае предоставления земельного участка, на котором расположены здания, сооружения, собственникам зданий, сооружений, помещений в них и (или) лицам, которым эти объекты недвижимости предоставлены на праве хозяйственного ведения или в случаях, предусмотренных ст. 39.20 ЗК РФ, на праве оперативного управления.

Также обращаем внимание на позицию Минэкономразвития РФ, изложенную в письме Министерства экономического развития РФ от 29 января 2018 г. № Д23и-389 «О разъяснении законодательства»:

«В соответствии с пунктом 15 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, не имеет преимущественного права на заключение на новый срок договора аренды такого земельного участка без проведения торгов. В то же время при наличии оснований и соблюдении условий, указанных в пунктах 3 и 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, арендаторы находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков имеют право на заключение нового договора аренды таких земельных участков без проведения торгов.

Таким образом, действующее земельное законодательство не позволяет осуществлять продление договоров аренды земельных участков.

В то же время согласно пункту 2 статьи 621 Гражданского

кодекса Российской Федерации в случае, если арендатор продолжает пользоваться имуществом после истечения срока договора при отсутствии возражений со стороны арендодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях на неопределенный срок (статья 610 Гражданского кодекса).

В свою очередь, рассматривая возможность применения положений указанной нормы Гражданского кодекса к договорам аренды земельных участков, следует учитывать следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 610 Гражданского кодекса законом могут устанавливаться максимальные (предельные) сроки договора для отдельных видов аренды, а также для аренды отдельных видов имущества. В этих случаях, если срок аренды в договоре не определен и ни одна из сторон не отказалась от договора до истечения предельного срока, установленного законом, договор по истечении предельного срока прекращается. Договор аренды, заключенный на срок, превышающий установленный законом предельный срок, считается заключенным на срок, равный предельному.

В соответствии с пунктом 3 статьи 3 Земельного кодекса имущественные отношения по владению, пользованию и распоряжению земельными участками, а также по совершению сделок с ними регулируются гражданским законодательством, если иное не предусмотрено земельным, лесным, водным законодательством, законодательством о недрах, об охране окружающей среды, специальными федеральными законами.

Максимальные (предельные) сроки договоров аренды земельных участков определены статьей 39.8 Земельного кодекса.

Таким образом, и гражданское, и земельное законодательство признает ограничение срока договора аренды земельного участка, которое не может быть преодолено конклюдентными действиями сторон этого договора.

При этом положения указанной нормы введены в действие положениями Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившего в силу с 1 марта 2015 г.

На основании пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса если после заключения договора принят закон, устанавливающий обязательные для сторон правила иные, чем те, которые действовали при заключении договора, условия заключенного договора сохраняют силу, кроме случаев, когда в законе установлено, что его действие распространяется на отношения, возникшие из ранее заключенных договоров.

Таким образом, договоры аренды земельных участков, в том числе заключенные до 1 марта 2015 г. и действующие на 1 марта 2015 года, подлежат безусловному прекращению после истечения срока аренды, на который они заключались, без права их пролонгации в соответствии с требованиями пункта 2 статьи 621 Гражданского кодекса.

Условия заключенных до 1 марта 2015 года договоров аренды земельных участков относительно наличия у арендатора преимущественного права на заключение договора аренды ввиду наличия прямого указания закона на отсутствие такого права не соответствуют действующему законодательству и не применяются. Однако данные арендаторы не лишаются права заключить новый договор аренды земельного участка при наличии оснований и соблюдении условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса.

В свою очередь, договоры аренды, возобновленные в соответствии с пунктом 2 статьи 621 Гражданского кодекса на неопределенный срок до 1 марта 2015 г., с учетом положений пункта 2 статьи 4, пункта 2 статьи 422 Гражданского кодекса не прекращают своего действия.

Однако возобновление договора аренды земельного участка не может рассматриваться как основание для использования земельного участка на неограниченный срок, поскольку из существа законодательного регулирования положений о договоре аренды передача имущества в рамках договора аренды носит временный характер.

С учетом изложенного, в том числе во избежание судебных споров, по мнению Департамента недвижимости, как представляется, необходимо рекомендовать возобновленные на неопределенный срок договоры аренды земельных участков прекратить и заключить новые в соответствии с действующими положениями Земельного кодекса.

Вместе с тем Департамент недвижимости полагает необходимым отметить, что дополнительные соглашения к возобновленным на неопределенный срок договорам аренды земельных участков, действующим на 1 марта 2015 г., в том числе учитывая пункт 11 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 16 февраля 2001 г. № 59 "Обзор практики разрешения споров, связанных с применением Федерального закона ‘О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним’", положения статьи 164 Гражданского кодекса, по мнению Департамента недвижимости, государственной регистрации не подлежат.

Дополнительно отмечаем, что при отсутствии у арендатора земельного участка оснований и условий, предусмотренных пунктами 3, 4 статьи 39.6 Земельного кодекса, он лишается права на заключение нового договора аренды без проведения торгов, в связи с чем земельный участок, являющийся предметом такого договора аренды, может быть предоставлен данному лицу по истечении срока действия договора аренды только на торгах, проводимых в форме

КОНСЬЕРЖЪ

Учредитель и издатель
ООО «Издательский дом
«Консьержъ»

Адрес редакции и издателя:
192029, Санкт-Петербург,
Большой Смоленский пр.,
д. 6, лит. А, офис 404.

Тел. (812) 907-18-60,
www.konserg.ru

Генеральный директор
издательства,
главный редактор газеты
Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор
Розанова Татьяна Анатольевна

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.sp-bpost.ru в разделе «Услуги»,
баннер «Подписка»

Ответственность
за информацию
в рекламных объявлениях
несет рекламодатель.

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

Мнение редакции может не
совпадать с мнением авторов.

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 № 70.

Выходит один раз в месяц.
Подписано в печать
по графику 09.08.2023
в 20 ч. 00 мин., фактически
10.08.2023 в 15 ч. 00 мин.

Цена свободная.

Знак информационной
продукции 12+

аукциона (пункт 1 статьи 39.6 Земельного кодекса)».

В этой связи смотрите определение СК по гражданским делам Седьмого кассационного суда общей юрисдикции от 26 января 2022 г. по делу № 8Г-21373/2021[88-1720/2022-(88-21169/2021)]; определение СК по гражданским делам Девятого кассационного суда общей юрисдикции от 13 июля 2021 г. по делу № 8Г-5490/2021[88-6418/2021].

Пунктами 1 и 3 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.11.2011 № 73 «Об отдельных вопросах практики применения правил Гражданского кодекса Российской Федерации о договоре аренды» также предусмотрено, что в случае, если договор аренды государственного или муниципального имущества в силу закона может быть заключен только на торгах, договор аренды названного имущества, заключенный на новый срок без проведения торгов, является ничтожным (ст. 168 ГК РФ), равно как и соглашение о продлении такого договора.

В силу вышеизложенного полагаем, что вне зависимости от даты подписания дополнительного соглашения о расторжении договора аренды земельного участка арендные отношения прекратились с окончанием трехлетнего срока.

Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 2 октября 2020 г. № 08АП-8743/20 по делу № А75-9611/2020: «Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается на срок, установленный пунктом 8 статьи 39.8 ЗК РФ. По истечении срока действия договора аренды земельного участка договор прекращает свое действие».

В этой связи нами не усматриваются основания для перезаключения (пролонгации) договора аренды земельного участка.

Дополнительно сообщаем, что в силу п. 2 ст. 425 ГК РФ стороны вправе установить, что условия заключенного ими договора применяются к их отношениям, возникшим до заключения договора, если иное не установлено законом или не вытекает из существа соответствующих отношений.

В соответствии с п. 3-5 ст. 8 Федерального закона от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 марта 2023 года арендатор земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вправе потребовать от арендодателя заключения дополнительного соглашения к договору аренды такого земельного участка, предусматривающего увеличение срока действия данного договора аренды, независимо от оснований заключения данного договора аренды, наличия или отсутствия задолженности по арендной плате при условии, что:

1) на дату обращения арендатора с указанным требованием срок действия договора аренды земельного участка не истек либо арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды;

2) на дату обращения арендатора с указанным требованием у уполномоченного органа отсутствует информация о выявленных в рамках государственного земельного надзора и неустраненных нарушениях законодательства Российской Федерации при использовании такого земельного участка.

Срок, на который увеличивается срок действия договора аренды земельного участка в соответствии с дополнительным соглашением, указанным в части 3 настоящей статьи, не может превышать три года. При этом положения пункта 8 статьи 39.8 Земельного кодекса Российской Федерации не применяются.

Арендодатель обязан без проведения торгов заключить соглашение, указанное в части 3 настоящей статьи, в срок не позднее пяти рабочих дней со дня обращения арендатора с требованием о его заключении.

Отметим, что Федеральный закон от 14 марта 2022 г. № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» вступил в силу с 14 марта 2022 г., то есть после истечения срока действия договора аренды.

В этой связи полагаем, что данный закон не может быть применен к рассматриваемому случаю.

Решение Красносулинского районного суда Ростовской области от 28 апреля 2022 г. по делу № 2а-775/2022: Доводы административного истца, что, поскольку срок действия договора аренды № от 07.07.2020 истек 06.01.2022, но арендодателем не заявлено в суд требование о расторжении данного договора аренды, договор исполняется в полном объеме, никаких проверок государственного земельного надзора в отношении арендуемого земельного участка не проводилось, необходимо применить Федеральный закон от 14.03.2022 № 58-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», основаны на неверном толковании закона.

Также рекомендуем для ознакомления: решение Усть-Коксинского районного суда Республики Алтай от 28 апреля 2022 г. по делу № 2-126/2022; апелляционное определение СК по административным делам Верховного Суда Республики Саха (Якутия) от 11 мая 2022 г. по делу № 33а-1510/2022; решение Устьянского районного суда Архангельской области от 16 мая 2022 г. по делу № 2-176/2022.

Отметим, что приведенная выше точка зрения является нашим экспертным мнением и может не совпадать с мнением других специалистов.

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

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

Смех сквозь «Крокодиловы» слезы

Ученые Московского городского педагогического университета изучили все номера сатирического журнала «Крокодил» с 1950 по 1991 год и пришли к выводу, что без цензуры в издании высмеивали только проблемы ЖКХ. Основными темами журнала также были перегибы на местах и восхваление московских достижений.

Ведущий научный сотрудник МГПУ, доктор исторических наук **Иван Гринько** и **Анна Шевцова** провели масштабное исследование сатирического журнала «Крокодил» за 40 лет. В результате выяснилось, что одной из наиболее свободных от цензуры тем в советское время было высмеивание проблем городского хозяйства и коммунальной сферы. Исследование «Город и проблемы урбанистики в дискурсах советской сатиры» они представили на Большой научной конференции в МГПУ.

Несмотря на то, что «Крокодил» являлся партийным изданием, редакционная политика которого периодически обсуждалась на уровне высшего руководства КПСС, его авторы старались в своих произведениях максимально правдиво показывать реальные недостатки советской действительности. Когда в фельетонах, анекдотах и карикатурах затрагивались проблемы ЖКХ, художникам и писателям приходилось обращаться к хорошо знакомым рядовым читателям негативным ситуациям в этой сфере.

На страницах популярного журнала в юмористической форме регулярно обличались бесхозяйственность и бюрократизм городских чиновников, безалаберность и вороватость рядовых рабочих, их склонность к пьянству и хулиганству, а также мещанство и пассивность простых граждан. Особенно остро высмеивались недостатки типовой застройки, некачественные и необустроенные дороги в новых городских районах, хронические проблемы с городским транспортом и предоставлением базовых коммунальных услуг населению.

Партийность издания не мешала авторам журнала, среди которых были не самые «удобные» писатели **Людмила Петрушевская** и **Сергей Довлатов**, художники **Борис Ефимов** и **Сергей Ёлкин**, шутить на острасоциальные и злободневные темы, такие как бесхозяйственность и бюрократизм чиновников, необходимость лебезить перед начальством, безалаберность и хищение социалистической собственности. Высмеивались и простые человеческие слабости – тунеядство, пьянство, хулиганство и мещанство.

Если в середине 50-х одним из постоянных объектов насмешек в сфере городского ландшафта были архитектурные излишества («Где надо, где не надо, всюду – колоннада»), то в 70-е актуальной темой стали минусы типовой застройки, тогда как раз вышла картина «Ирония судьбы».

В строящихся ускоренными темпами новых кварталах хватало и других проблем: с дорогами, тротуарами, общественным транспортом, сферой услуг и водоснабжением.

Высмеивание коммунальных недостатков было актуально для всех городов страны, которые на карикатурах чаще всего изображали абстрактными, без географических привязок. Лишь про Москву обычно говорили в восторженно позитивном ключе. Расхваливали новые станции метрополитена, быстрые темпы газификации. Чтобы обозначить, что речь идет именно о столице, изображали знаковые, узнаваемые объекты: ВДНХ, Большой театр, Третьяковскую галерею, Кремль.

За 40 лет, исследованных учеными, о московских проблемах на страницах «Крокодила» писали буквально пару раз. В 1959 году редакция журнала вышла в рейд по новому юго-западному району и заклеймила найденные там квартиры с клопами и тараканами. В конце 80-х под язвительное перо карикатуристов попало обилие англоязычных вывесок в центре города, которые контрастировали с памятником Пушкину.

«Крокодил» ушел в прошлое вместе с Советским Союзом, не выдержав в том числе конкуренции с пришедшими ему на смену новыми форматами юмора и сатиры. Но остался своеобразным музеем – кладезем знаний о прошедшей эпохе.

Источник: Коммуникационное агентство «Россия»

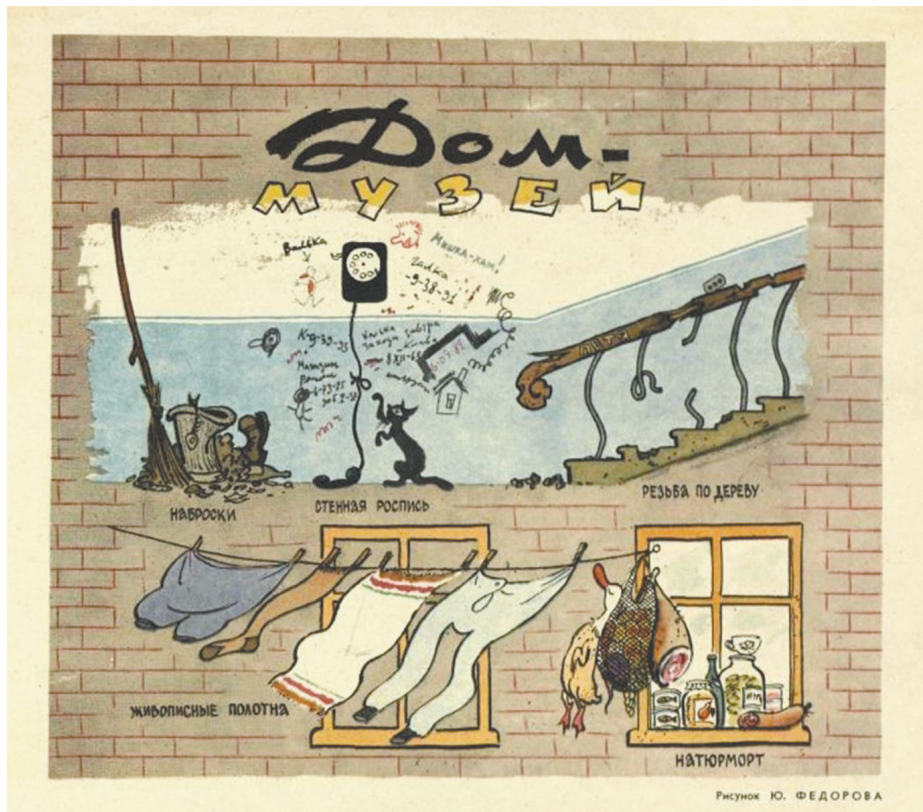
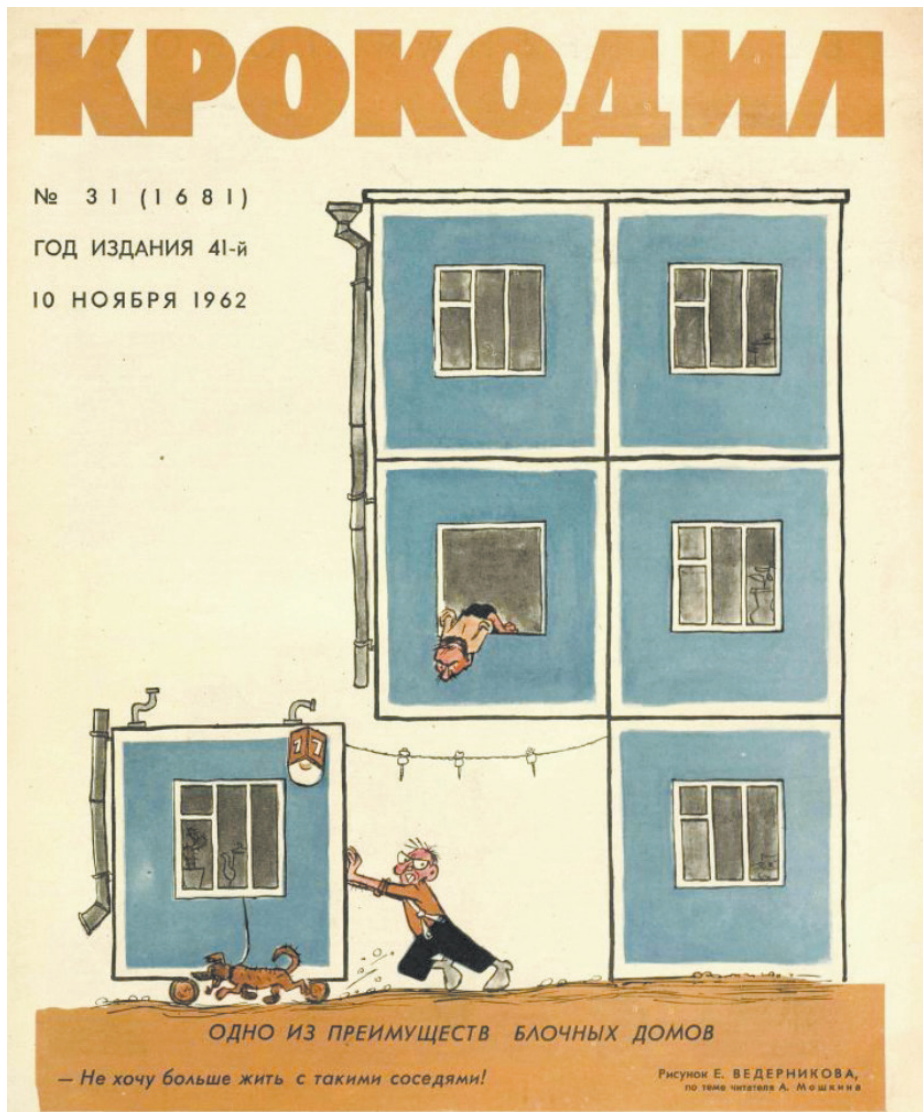
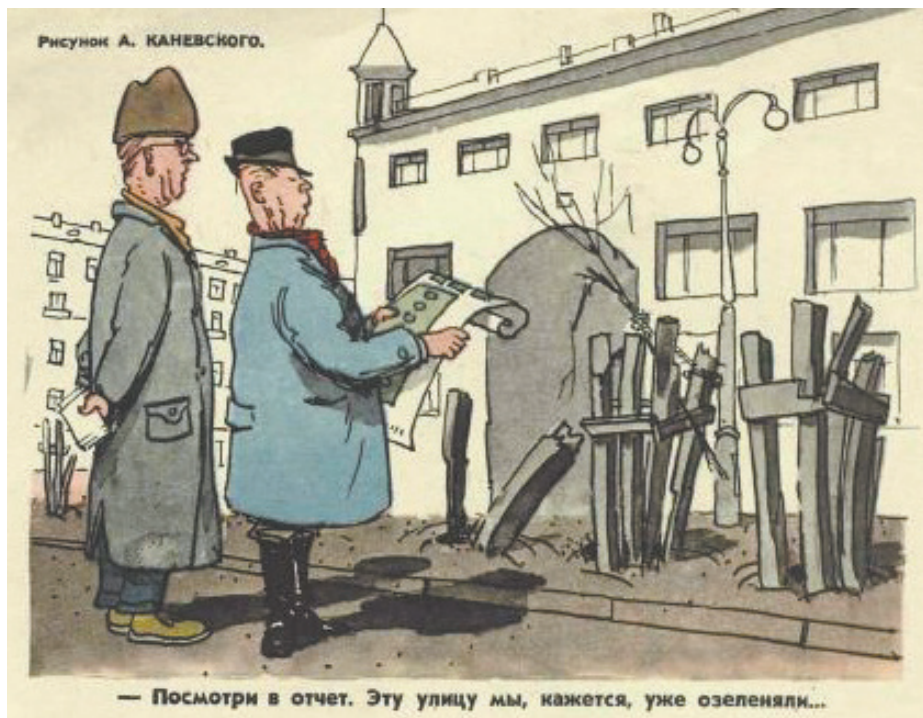
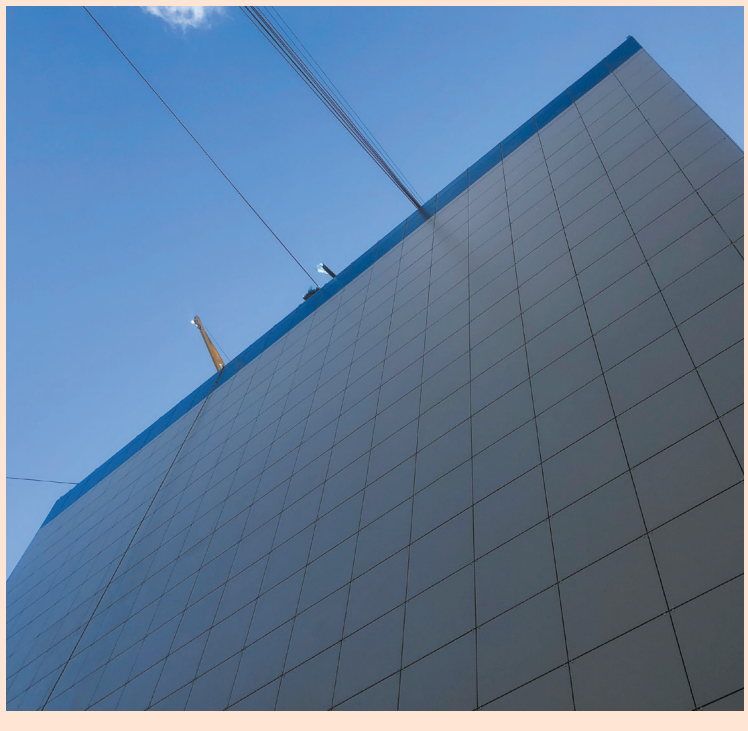


Фото: Московский городской педагогический университет





ФОТОФАКТЫ

В Ленинградской области отдают приоритет комплексному капитальному ремонту многоквартирных домов. На этой странице представлены фотографии дома 12 по ул. Кингисеппа в г. Луге (до капремонта это была мозаичная панелька). Сейчас здесь проводится утепление и ремонт фасада (в рамках капремонта фасада обшиваются балконы, меняется отмостка и реконструируется крыльцо, чтобы появился пандус), ремонт крыши, внутридомовых инженерных систем водоотведения, холодного и горячего водоснабжения. Адрес не единичный, подход действительно системный.