







### ТАКЖЕ В ЭТОМ НОМЕРЕ



Государство, создав десять лет назад институт регионального оператора капитального ремонта, начало дистанцироваться от финансирования капремонта, однако Санкт-Петербург остается одним из субъектов страны, где периодически в бюджет закладываются суммы на софинансирование исполнения региональной программы, и это создает определенные противоречия. Рассмотрим на примерах.



Пока тянутся судебные тяжбы ТСЖ, ЖСК и управляющих организаций с АО «Невский экологический оператор» об утверждении условий договоров на обращение с твердыми коммунальными отходами, петербургские жилищные ассоциации продолжают пытаться наладить взаимоотношения сторон дипломатическим путем. Расскажем об одном из совещаний.

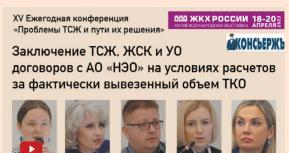
ОТХОДЫ

# 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





### 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: ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга»

### Современные технологии на службе теплоэнергетиков

До конца лета на баланс ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга» поступят 18 мобильных установок, которые будут подключать к сетям на время реконструкции основных источников тепла, а также в нештатных ситуациях. Тем временем более 20 км тепломагистралей проверят на невидимые дефекты в межотопительный период роботы.

### Экологическая перезагрузка

Заседание городского правительства прошло в понедельник, 29 мая, под председательством губернатора Санкт-Петербурга Александра Беглова.

- По поручению президента России в Петербурге реализуется масштабная программа модернизации неэффективных источников тепла и переводу их на экологически чистое топливо. Важно, чтобы во время такой «перезагрузки» все жилые дома, учреждения и социальные объекты в зоне ответственности стационарных котельных были обеспечены надежным теплоснабжением, – сказал губернатор Александр Беглов.

Комитет по энергетике и инженерному обеспечению проводит техническое перевооружение котельных, работающих на мазуте, угле или дизеле. В программу модернизации входят 22 источника, принадлежащих ГУП «ТЭК Санкт-Петербурга», которые снабжают теплом и горячей водой дома 27 тысяч жителей Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

Четыре передвижные котельные уже переданы предприятию. Сейчас специалисты предприятия проводят испытания блок-модулей. Новые установки дополнят существующий парк из 8 блок-модулей. В прошлом году две из них были направлены в Мариуполь и задействованы в работах по восстановлению теплоснабжения города-побратима.

В настоящее время 4 установки уже используются в котельных, которые переводят на экологичное топливо. В том числе блок-модули обеспечивают горячей водой 14 жилых домов и социально значимых объектов, запитанных от котельных в поселках Лисий Нос, Парголово, в Усть-Ижора и Александровская. В ближайшее время на мобильный источник также переключат абонентов котельной в поселке Петро-Славянка.



Блок-модули полностью автоматизированы и способны подключаться к трубопроводам любого диаметра. Передвижные котельные мощностью 2,5 МВт оборудованы баками для холодной воды и могут работать автономно, без подключения к водопроводу.

### Роботы, ваш выход

В межотопительном сезоне инновационная диагностика охватит рекордный объем сетей ГУП «ТЭК СПб» в шести районах: Приморском, Выборгском, Красногвардейском, Невском, Красносельском, Пушкинском.

В планах – проверить 26 участков трубопроводов, в том числе от таких крупных источников, как Приморская, Парнас и Северо-Муринская. В Пригородной зоне теплоснабжения роботы проверят 3 764 метра магистральных трубопроводов. Как и в прошлом году, в этом будут работать сразу три робота.

Высокотехнологичное тестирование магистральных трубопроводов в целях подготовки к новому отопительному сезону

2023-2024 годов стартовало в мае на пр. Непокоренных. Роботизированный комплекс за три дня просканировал почти километр сетей. Итог - один участок с критическим утонением, который в новом отопсезоне мог бы переродиться в дефекты. Теплоэнергетики уже заменили потенциально опасный участок, обновив 23 метра трубопровода.

Самый большой участок роботу предстоит пройти по пр. Косыгина. За два захода он проверит отрезки длиной в общей сложности свыше 3 300 метров. Еще 1 290 метров тепломагистрали теплоэнергетики проверят с помощью робота на ул. Партизана Германа.

Роботизированную диагностику планируется завершить до начала отопительного сезона.

В 2021 году внутритрубная диагностика охватила более 1 580 метров тепловых сетей в зоне ТЭКа, а в 2022 году – почти 20 км. По итогам высокоточной диагностики удалось предотвратить около 1800 потенциальных дефектов, которые могли бы возникнуть в отопсезоне, и заменить 1,18 км изношенных тепломагистралей.



Источник: доv.spb.ru



### Хозяин в доме



# (Не) хороший кондиционер

Теплой выдалась в Санкт-Петербурге часть мая, пришла жара и в июне, а жара — время повышенного спроса на установку кондиционеров. Зачастую собственники МКД устанавливают такое оборудование на общем имуществе и крайне редко согласовывают его по всем правилам. Юрист, член президиума Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений Кирилл Захарян рассказал в эфире #КлубЖКХ на Youtube-канале газеты «Консьержъ» о требованиях к установке кондиционеров на фасадах многоквартирных домов.

### Главное

Начнем с того, что в своей квартире собственник может поставить кондиционер, не согласовывая его ни с кем. Аналогично и на балконе, если разместить его незаметно за ограждающими конструкциями, например, поставив его на ножках или подвесив.

Если такой возможности нет, то придется разместить оборудование, затрагивая фасадные стены. Тогда необходимо обратиться за согласованием к общему собранию собственников либо – если оно делегировало полномочия в управляющую компанию, ТСЖ или ЖСК. Второй принципиальный момент – это получение согласования государственных органов на размещение дополнительного оборудования на фасаде. Если дом – объект

культурного наследия, то на тех фасадах, которые являются предметом охраны, ничего разместить не получится, в любом случае судьбу кондиционера на таком доме будет решать Комитет по охране памятников. Для «обычных» домов уполномоченным госорганом является Комитет по градостроительству и архитектуре. На его сайте есть подробная пошаговая инструкция для разных дополнительного вариантов оборудования – а это, кстати, не только кондиционеры, но и видеокамеры, светильники, флагштоки, решетки, маркизы, роллеты и т. д.: kgainfo. spb.ru/38879.

Провести общее собрание собственников – задача гораздо более сложная и обычно многими игнорируемая. Однако весной Верховный суд принял принципиально важное

решение (Определение Верховного суда РФ от 28 марта 2023 г. № 5-КГ22-150-К2 см. на стр. 7), указав на необходимость согласования установки кондиционера с общим собранием собственников. Обратите внимание, что госорган – КГА – не проверяет наличие у собственника решения общего собрания об определении порядка пользования общим имуществом. Он вообще не имеет к этому ни

малейшего отношения, потому что его задача — согласовать возможность размещения элемента благоустройства, в данном случае на фасаде многоквартирного дома, а правовые вопросы в части использования собственности и дальнейшей ответственности в его полномочия не входят, и это уже задача управляющей компании — следить за ненадлежащим техническим содержанием фаса-

Если дом – объект культурного наследия, то на тех фасадах, которые являются предметом охраны, законно ничего разместить не получится.

да, не допуская разрушения, которое, конечно же, может быть, когда будет размещен наружный блок системы кондиционирования.

#### Техническая часть

Очень хочу обратить внимание тех, у кого фасады отделаны всевозможного рода плитками, плитами вплоть до асбестовых (есть такие экспериментальные дома). Мало того, что туда просто может затекать влага, она может приводить к дополнительным разрушениям. Даже если дом панельный, при разрушении наружного слоя панели влага может совершенно спокойно просачиваться в центральные слои, где размещен утеплитель, и ничем хорошим это, конечно, не закончится.

Монтажники есть разные, все думают по-разному, есть квалифицированные компании, которые, безусловно, следят за производственными процессами, а есть те, кому без разницы. Комитет по градостроительству не будет проверять крепление, он согласовывает внешний вид. Поэтому по сложным фасадам мы в ассоциации рекомендуем согласовывать с архитекторами узлы крепления. Разработайте заранее некий типовой проект, который будет причинять минимальный ущерб вашему фасаду. Дома нового строительства бывают из газобетона, прикрытого слоем кирпича. Кирпич там может быть чисто для красоты, он держать ничего не способен, и для того чтобы как-то держать оборудование, надо какую-то подушку придумать, дополнительные усиливающие крепления, а может быть, где-то там монолитные части есть, и стоит крепить к ним. Архитекторы современных домов часто предлагают к проекту правильные узлы крепления, которые просто нужно предоставить монтажникам, и совершенно легко, не нанося непоправимый вред внешней отделке фасада, вы получите качественный результат.

Помимо крепления блока есть второй важный вопрос — отвод конденсата. Если из года в год он будет капать на фасад, на отмостку или даже по отливу соседей — это неправильно, и рано или поздно может привести к нежелательным последствиям. В одном из домов у меня принято решение, что этот конденсат должен отводиться в систему канализации. Конечно, мож-



Татьяна Гоцуленко и Кирилл Захарян в эфире #КлубЖКХ на Youtube-канале газеты «Консьержъ»

В соответствии с нормами действующего законодательства никто никогда не согласует кондиционер на лицевом фасаде.

но придумать разные варианты: трубочки, ведра, бутылки, но об этом надо подумать и опять-таки заранее. Емкости для кулеров тоже совершенно спокойно используются как накопитель, не надо думать, что будет в каких-то космических количествах вытекать вода, нет. Если объективно смотреть на вещи, мы больше полутора месяцев в году в нашей климатической зоне кондиционером пользоваться не будем, но вопрос тем не менее важный.

### Бумажная часть

Правильно выбранная технология может предотвратить разрушение фа-

сада, и это в том числе вопрос управляющей организации. В каких-то домах соответствующие решения ОСС у нас были приняты, и с момента ввода дома правление безукоризненно следило за тем, чтобы никакого Шанхая на фасаде не получалось. Но надо понимать, что всегда все отследить невозможно. Хорошо, если для монтажа нужен допуск на крышу, и ТСЖ узнает о том, что кто-то хочет разместить кондиционер, когда к нему приходят за ключами, но когда это происходит из квартиры, а такое тоже возможно, то происходит вакханалия, и этого, конечно, хотелось бы любыми способами избежать.



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



Более того, мы должны понимать, что в отношении управляющей организации Комитетом по градостроительству может хитектуре быть выставлен штраф (обратите внимание, не только жилищной инспекцией - составы нарушений немного отличаются). Недавно по очередной жалобе очередного умного гражданина, который прошелся по одной из улиц Санкт-Петербурга и пожаловался на все дома, какие можно, ТСЖ получило постановление. Схема выглядела следующим образом: в отношении нежилых помещений КГА принял административные меры воздействия к юридическим лицам, а что касается физических лиц, воспользовался возможностью предъявить нарушения ТСЖ. Поэтому у ТСЖ всегда должно быть, что предъявить в свою защиту. В этом случае мы, естественно, никаких шрафов не платили, потому что у нас были нужные бумажки, поэтому у меня убедительная просьба ко всем запасаться документами и требовать у собственника как минимум согласование КГА. Если вы обнаружили оборудование у себя на фасаде, направляйте уведомление о предоставлении документов и требуйте при их отсутствии произвести демонтаж. Дайте разумный срок на демонтаж – на мой взгляд, разумным является срок от 3 до 6 месяцев - чтобы не зимой, а в рамках агротехнического периода у человека было месяца полтора на демонтаж.

В соответствии с нормами действующего законодательства никто никогда не согласует кондиционер на лицевом фасаде, обращен-



### Хозяин в доме

ном на значимую магистраль, просматриваемом из парков и скверов. Правда, вопрос лицевого фасада внятно до конца никто объяснить не может, потому что если у вас 20-25 этажей в доме, то лицевыми будут все фасады, ведь они будут просматриваться из любых точек, поэтому тут надо искать способы устанавливать кондиционер незаметно, и тут мы снова возвращаемся к консультациям с архитекторами — где и как они это видят.

Следующий нюанс – возможный капитальный ремонт фасада. Сейчас в городе распространены случаи, когда фонд отказывается брать объект в работу, если на нем установлено несогласованное с КГА оборудование. В иных случаях при капремонте снимается все навесное оборудование, и тогда целесообразно после окончания работ запустить легализацию этого оборудования, в том числе рассмотреть вопрос о том, чтобы брать плату за использование общего имущества при размещении дополнительного оборудования на фасадах.

### Ответственность **собственника**

Я не вижу никакой сложности брать от 100 до 200 рублей в месяц за использование общего имущества для размещения дополнительного оборудования. Откуда эта цифра

Госорганы (КГА и КГИОП), согласовывая размещение кондиционера, не проверяют наличие у собственника решения общего собрания об определении порядка пользования общим имуществом.



сложилась? При сборе, допустим, по 100 рублей в месяц за год вы получите 1200 рублей. Время полезной эксплуатации оборудования будет от 5 до 10 лет. За этот период вы соберете примерно столько денег, сколько необходимо для оплаты работы альпиниста, который в случае чего будет заделывать

образовавшиеся «раны» на фасаде. Так и объясните это собственникам квартир, которые будут кричать: «Откуда взята цена и почему мы должны за это платить?» Отвечаем: «Потому что есть вероятность, что вы съедете, снимете оборудование, все вот так бросите, а нам придется заделывать дырки, направлять туда специалиста, не сам же председатель со шпаклевкой туда вывесится с крыним»

Очередной принципиальный вопрос - кого мы пускаем для производства работ по установке кондиционера. Напоминаю, что выполнение работ методом промышленного альпинизма относится к опасным работам, то есть должен быть произведен инструктаж работника, должен быть полный пакет документов, в том числе нарядов-допусков, и, конечно, хотелось напомнить председателям, чтобы они проверяли и оставляли себе копии всех этих документов, в том числе документов непосредственно работника, который производил указанные работы, удостоверение об обучении промышленному альпинизму и т. п. Формируйте папочку этих выходов и допусков, документы о том, какое оборудование размещено, чтобы вы понимали, что это за оборудование, чье это оборудование, копии

всех документов, согласующих размещение данного оборудования. Этим нужно запастить, потому что произойти может все что угодно: оборудование может быть сорвано ветром, оно может упасть на прилегающую территорию, не дай бог, что-то повредить, не дай бог, повредить какое-то транспортное средство, что будет достаточно ощутимо с точки зрения финансовых последствий.

Еще один совет – я разработал для своих домов шаблон заявления от собственника дополнительного оборудования, в котором он должен подписаться под тем, что он согласен, что управляющая компания не несет никакой ответственности за размещенный блок кондиционера. Для чего это: дома разные, на крыше могут быть сосульки, снег, все это летит при чистке, повреждает дополнительное оборудование, и я как управляющая организация не хочу видеть никакого дополнительного оборудования и тем более нести за него ответственность. Поэтому, вывешивая оборудование, собственник должен понимать, что ТСЖ не будет оплачивать никакого возмещения при причинении вреда этому дополнительному оборудованию.

А ведь у нас даже машины собственники не убирают, когда проходит чистка снега с крыши. Вы наверняка видели, какое количество идей придумано русским человеком, чтобы защитить транспортные средства от убиения снегом во дворах. Мы превзошли, по-моему, все европейские страны. Ну а что делать? Приходится выкручиваться, потому что при нынешней стоимости транспортных средств никаких денег управляющей компании не хватит, чтобы компенсировать все возможные ущербы, которые будут нанесены, если мы будем сбрасывать снег, траекторию падения которого предсказать невозможно.

> Записала Вера Ворошилова



Верховный суд указал на необходимость согласования установки кондиционера с общим собранием собственников.

# Судебная практика

### Определение Верховного суда Российской Федерации

от 28 марта 2023 г. № 5-КГ22-150-К2

(отрывок)

<...>

Согласно пункту 1 статьи 246 Гражданского кодекса Российской Федерации распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников.

В соответствии с пунктом 1 статьи 290 Гражданского кодекса Российской Федерации (в редакции, действовавшей на момент возникновения спорных правоотношений) собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

В силу пункта 3 части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, а именно: крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и другое оборудование (в том числе конструкции и (или) иное оборудование, предназначенные для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме), находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения.

При рассмотрении настоящего дела судами был установлен факт размещения ответчиком внешнего блока кондиционера на фасаде (карнизе фасада) многоквартирного жилого дома, являющемся его ограждающей конструкцией и в силу приведенных норм закона относящемся к общему имуществу собственников помещений в этом доме.

Собственники помещений в многоквартирном доме владеют, пользуются и в установленных настоящим Кодексом и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в многоквартирном доме (часть 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Частью 4 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации закреплено, что по решению собственников помещений в много-квартирном доме, принятому на общем собрании таких собственников, объекты общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц.

Вместе с тем предусмотренное частью 2 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации право собственников помещений в многоквартирном доме владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом в многоквартирном доме не может быть истолковано как позволяющее одному собственнику нарушать аналогичные права других собственников, противопоставляя свой интерес интересам всех остальных.

Согласно правовой позиции, изложенной в пункте 39 Обзора практики разрешения судами споров, возникающих в связи с участием граждан в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 4 декабря 2013 г., лицо, обладающее равными с другими собственниками правами владеть, пользоваться и распоряжаться общим имуществом многоквартирного дома, вправе реализовать данное право лишь в случае достижения соглашения между всеми участниками долевой собственности.

Между тем вывод суда кассационной инстанции об ошибочности суждений судов нижестоящих инстанций о том, что установка наружного блока кондиционера на фасаде многоквартирного



дома может осуществляться только при наличии согласия собственников помещений в этом доме, не соответствует приведенным нормам закона и разъяснениям по их применению.

В силу части 1 и пункта 3 части 2 статьи 44 Жилищного кодекса Российской Федерации органом управления многоквартирного дома, к компетенции которого относится принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в этом доме, является общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме.

Таким образом, действия собственника помещения в много-квартирном доме, выражающиеся в несоблюдении установленного порядка пользования общим имуществом и в размещении на общем имуществе многоквартирного дома личного оборудования без соответствующего на то решения общего собрания собственников помещений в доме, противоречат приведенным требованиям закона и подлежат признанию нарушающими права общей долевой собственности, принадлежащие всем собственникам помещений в многоквартирном доме.

При этом ссылка суда кассационной инстанции на то, что в результате размещения ответчиком наружного блока кондиционера на фасаде многоквартирного дома общее имущество жильцов дома не уменьшилось, не отвечает требованиям части 1 статьи 379, части 3 статьи 390 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, предоставляющим суду кассационной инстанции при проверке судебных постановлений право оценивать лишь правильность применения нижестоящими судами норм материального и процессуального права и не позволяющим ему непосредственно исследовать доказательства и устанавливать фактические обстоятельства дела, поскольку указанное обстоятельство судами первой и апелляционной инстанций не устанавливалось, соответствующие доказательства не исследовались.

Более того, обстоятельства, связанные с уменьшением размера общего имущества собственников помещений многоквартирного дома, не являются юридически значимыми при разрешении вопроса о соблюдении одним из собственников установленного законом порядка пользования общим имуществом в силу указанных выше норм жилищного законодательства.

Также в соответствии с приведенными нормами процессуального закона не может быть признано правомерным указание судебной коллегии по гражданским делам Второго кассационного суда общей юрисдикции на неразрешенность судами нижестоящих инстанций вопроса о наличии материально-правового интереса управляющей компании как истца.

Не является основанием для кассационного пересмотра судебных постановлений несогласие суда кассационной инстанции с оценкой доказательств судами первой и апелляционной инстанций, которыми доводы стороны ответчика об отсутствии у ООО «ЭУК "Жилые кварталы"» права на обращение в суд с заявленными по настоящему делу исковыми требованиями были отклонены со ссылкой на предусмотренную положениями статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации обязанность управляющей организации по надлежащему содержанию общего имущества в многоквартирном доме и на установленную договором управления от 12 января 2021 г., заключенным с ООО «ЭУК "Жилые кварталы"» на основании указанного выше решения общего собрания и в соответствии со статьей 162 Жилищного кодекса Российской Фелерации, обязанность собственника без согласования с управляющей организацией не допускать установку на фасаде дома и в местах общего пользования наружных технических устройств, не предусмотренных проектом многоквартирного дома.

<...>



### Капитальный ремонт

Вера Ворошилова

# Лифтовая арифметика

Государство, создав десять лет назад институт регионального оператора капитального ремонта, начало дистанцироваться от финансирования капитального ремонта, однако Санкт-Петербург остается одним из субъектов страны, где периодически в бюджет закладываются суммы на софинансирование исполнения региональной программы, и это создает определенные противоречия. Рассмотрим на примере.

Собственники дома № 79. корпус 2 по Ленинскому проспекту изначально приняли решение собирать деньги на специальном счете. Крепкое ЖСК под руководством Галины Сивковой за десятилетия не только привело в порядок все системы дома, но и стало образцом для подражания. Здесь и придомовая территория скорее напоминает ботанический сад, и трубы установлены самые современные и надежные, и входные зоны с лестницами в дом выложены красным гранитом с подогревающим кабелем, чтобы не образовывалась наледь, не говоря уже о том, что кафель лежит даже на переходных балконах, а в квартирных холлах практически дизайнерский ремонт. Лифты в доме нареканий не вызывают, однако существуют требования Таможенного союза, по которым необходимо выводить из эксплуатации отработавшие 25 лет устройства, поэтому уже несколько лет ЖСК озабочено тем, как бы поменять лифты.

Для спецсчетов есть несколько вариантов: сделать все самостоятельно, не рассчитывая на государственную поддержку, или бить челом перед городским бюджетом, а это значит быть включенными в краткосрочный план, согласовывать проектно-сметную документацию и т. д. Галина Павловна глубоко погрузилась в тему, изучила устройство лебедок, пересмотрела десятки вариантов лифтов, посетила даже производство в Беларуси. Посоветовавшись с активом дома, правление сделало свой выбор, который подрядчик оценил в 35 млн рублей.

Этой суммы на спецсчете скопиться не успело, и ЖСК пошло за помощью в Жилищный комитет. В комитете выяснилось, что предельная стоимость лифта 5,5 млн рублей, то есть на 10



Председатель ЖСК 1277 Галина Сивкова в ботаническом саду, разбитом на придомовой территории ее заботливыми руками

лифтов в смете должно фигурировать 55 млн рублей. Дополнительное условие задачи заключается в том, что в планах на следующий 2024 год (на 2023 год дом в краткосрочный план не попал) субсидировать спецсчетам будут 50% стоимости капитального ремонта, при этом собственники лишатся права выбора лифта и получат самый бюджетный вариант.

- Удивительно, - рассказывает Галина Сивкова, - но установленные правительством расценки на работы в составе стоимости замены лифта гораздо выше стоимости самого лифта. Получается, что мы должны согласиться на дешевое оборудование с дорогой установкой и крайне дорогим освидетельствованием для ввода в эксплуатацию - около 1,5 млн только за приемку! Я консультировалась в организации, которая ежегодно проводит освидетельствование наших старых лифтов, она готова сделать это за 200-300 тысяч! Но самое обидное, что эти дорогие работники и приемщики уйдут, а нам ближайшие как минимум 25 лет оставаться с этими дешевыми лифтами. Будут ли они надежными и безопасными? Я не знаю.

Сегодня ЖСК стоит перед непростым выбором: дособирать недостающую до 35 млн сумму, принять решение о дофинансировании работ по капремонту из средств текущего ремонта либо согласиться на условия бюджетной поддержки и потерять возможность на что-то влиять.

Усугубляет положение информационный фон, который создают правительственные СМИ: по телевизору говорят, что государство финансирует капремонт, что фонд капремонта вовсю делает ремонты тем, кто на них еще не накопил, и многие жители – в основном, как ни странно, молодежь, считают, что действительно, государство им что-то почему-то должно. Жаль, что никто не погружается в нюансы, позволяя себе делать суждения и умозаключения, не вникая в условия этой господдержки, не анализируя практику капитальных ремонтов, не сравнивая, в конце концов, расценки и не осознавая, что заимствования из Фонда капремонта — вечное «рабство» для котловых домов, потому что потраченное фондом сверх накоплений собственников нужно будет возвращать своими взносами еще много лет.

– Есть ощущение, что городские власти пытаются усидеть на двух стульях, - комментирует Татьяна Гоцуленко, исполнительный директор СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере». -С одной стороны, они подпитывают убеждения советских лет о том, что кто-то всем нам должен сделать хорошо, и этот кто-то - государство и созданный им Фонд – региональный оператор. Для этого в СМИ заявляются амбициозные цифры, которые ни о чем не скажут обывателю, но должны его впечатлить своим масштабом. С другой стороны, нормативная база уже давно создана под то, что содержание, ремонт частной собственности - дело собственника. Никому в голову не придет, что государство должно ему на даче перекрыть крышу или поменять разводку. А чем отличается многоквартирный дом от дачи? Да, собственников побольше, но они такие же собственники. И когда в ковидный год петербургский бюджет не стал спонсировать капитальный ремонт, нам всем именно об этом и говорили. Сейчас вернулись к риторике о всемогущем фонде, и есть ощущение, что городским властям не дают покоя деньги спецсчетов, собственники которых не понесли их в «общий котел», а решили хранить отдельно.



Татьяна Ларина

# До капремонта как до Америки, но Америка все-таки ближе

Тему капитального ремонта можно обсуждать на примере, наверное, каждого петербургского дома. Жаль, что и капремонт, и другие проблемы МКД беспокоят только тех, кто живет в этих домах и их обслуживает, и больше, кажется, никого.

набережная, Свердловская 60 – дом с видом на Смольный собор, построен, как и его соседи – дома 62 и 64, по проекту выдающегося советского архитектора Александра Васильева, создавшего весь ансамбль единственной в городе на Неве трехъярусной набережной. Сегодня эти здания смотрят на прогулочные катера печальными памятниками советской эпохи – ограждения балконов теряют прочную опору, бетонные куски летят вниз, плитка тоже осыпается.

– Когда капремонт фасада? – спросили мы у председателя ЖСК 315 **Татьяны Елизаровой.** 

- Были в программе на 2028 год, потом нас перенесли на 2038, - ответила Татьяна Владимировна. – Пыталась что-то сделать через администрацию, чтобы приблизить сроки, но такое чувство, что под прикрытием внешнеполитической ситуации чиновники в администрации набивают себе карманы. Вместо приближения сроков нас отдалили, вместо помощи город в лице КИО забрал у нас техническое помещение и продал его предпринимателю, а другое помещение огромный первый этаж – оказалось через подставных лиц в собственности американцев. И это сейчас, когда наши сыновья и братья умирают на фронте под натиском западного оружия. А платят ли эти американцы за капитальный ремонт? Никто нам не расскажет о платежной дисциплине владельцев нежилых помещений. Сейчас, будете смеяться, по документам собственник помещения – Племенной завод «Сосновское». На вопрос: «Кого разводите?» мне отвечают: «Жильцов». Так и живем... По расценкам Фонда капремонта на наш фасад нужно не мень-



Здесь и ниже фотографии жилых домов в квартале между Большеохтинским проспектом и Свердловской набережной

ше 100 миллионов, а наш дом накопил взносами только около 12, а нам еще нужно менять электрику — уже рассыпается, дом-то 1969 года постройки. А по региональной программе все отодвигают и отодвигают, видимо, деньги у фонда закончились. Зато органы власти

важными делами занимаются: прокуратура, например, проверяет вывешивание флагов на государственные праздники. Я таких праздников насчитала 12. Флагштоки высоко — полотнище ведь не должны доставать прохожие руками. И кто будет вывешивать?



У меня в штате нет сотрудника, который может работать на высоте. А прокуратуре все равно, грозит штрафом от 200 тысяч на юрлицо. Для интереса проехалась в праздничный день по проспектам – далеко не на всех учреждениях нашла флаги. А штрафовать хотят нас, простых граждан, ЖСК - некоммерческое объединение. Другие чиновники спят и видят, как бы найти квартирку пожилого человека без явных наследников и выгодно ее реализовать. Я могу долго перечислять, чем заняты наши власти здесь, в тылу, когда где-то там льется кровь. На 2018-2020 годы в плане для нашего дома стоял капремонт кровли, на дворе 2023, но все в городе знают, как фонд делает крыши, и я просто не пущу его туда. Очень хочется, чтобы мы все объединились и заявили громко о том, что нас беспокоит, потому что пока каждый из нас один на один со всем этим ворохом проблем.

### Режим ожидания

Пока тянутся судебные тяжбы с АО «НЭО» об утверждении условий договоров, петербургские жилищные ассоциации продолжают пытаться наладить взаимоотношения сторон дипломатическим путем. Еще в ноябре прошлого года ассоциации собирались в Комитете по природопользованию (далее – КПООС) на совещание, посвященное реализации раздельного накопления ТКО, подразумевая главным вопросом встречи переход на расчеты по количеству и объему контейнеров. Решения по итогам совещания были оформлены протоколом, и весной текущего года мы выяснили у комитета, что сделано в рамках исполнения протокола. Затронутые вопросы могут заинтересовать нашего уважаемого читателя, поэтому публикуем выдержки из протокола и комментарии комитета.

#### повестка дня:

Обсуждение возможности перехода жилых домов к оплате за предоставленную услугу по обращению с твердыми коммунальными отходами (далее – ТКО) исходя из фактического объема образующихся отходов в рамках действующего законодательства. Внедрение системы раздельного накопления ТКО.

#### СЛУШАЛИ:

Казакова И. Д., Тамарову С. В., Акимову М. Я., Захаряна К. В., Сивкову Г. П., Константинова С. Ф., Букатину Е. В., Биллера Д. Е., которые доложили о текущем состоянии организации вывоза ТКО, изменении размера платы за услугу по обращению с ТКО в сравнении с аналогичным периодом прошлого года. Также представителями КПООС и АО «Невский экологический оператор» (далее - AO «НЭО») отмечена следующая позиция: положениями действующего законодательства установлена возможность осуществления расчетов за услугу по обращению с ТКО исходя из фактического объема образующихся отходов только в случае организации их раздельного накопления. Данная позиция представителями Ассоциации ЖСК, ЖК ТСЖ г. Санкт-Петербурга. Санкт-Петербургской ассоциации собственников жилья и их объединений, СРО «Ассоциация управляющих и эксплуатационных организаций в жилищной сфере» (далее ассоциации) не поддерживается. По мнению представителей ассоциаций, действующее законодательство (в частности, Правила коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов, утвержденные Постановлением правительства Российской Федерации от 03.06.2016 № 505 (далее – Правила № 505)), возможность не увязывает

определения объемов предоставленной коммунальной услуги по обращению с ТКО расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для складирования ТКО непосредственно с раздельным накоплением ТКО. Представители ассоциаций акцентировали внимание участников совещания на том, что Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные Постановлением правительства РФ от 06.05.2011 № 354 (далее – ПП № 354), регламентируют исключительно расчеты между собственниками и пользователями помещений в многоквартирных домах и управляющими МКД организациями (ЖСК, ЖК, ТСЖ), в то время как расчеты между управляющей организацией и региональным оператором по обращению с ТКО регламентированы Правилами № 505.

Отмечена необходимость дополнительной проработки механизмов перехода к раздельному накоплению ТКО, в первую очередь необходимость организации бесплатного вывоза вторичных материальных ресурсов. По мнению участников встречи, для осуществления этого необходимо приложить все возможные усилия вплоть до объявления открытого аукциона на услугу по вывозу раздельно накопленных вторичных материальных ресурсов со стоимостью 1 рубль.

Предложено комитету скорректировать раздел 5 Порядка накопления твердых коммунальных отходов (в том числе их раздельного накопления) на территории Санкт-Петербурга, утвержденного распоряжением КПООС от 01.07.2022 № 371-р (далее — Порядок), заменив по тексту формулировку «место накопления,

входяшее в состав общего имущества многоквартирного дома» на «место накопления, которое факиспользуется тически собственниками и пользователями помешений **МКД»** (например, земельный участок входит в состав земель общего пользования, но фактически используется для размещения контейнерной площадки, обслуживающей МКД).

#### РЕШИЛИ:

1. Разработать типовую формулировку для решения общего собрания собственников помещений в МКД по вопросу размещения в месте накопления, входящем в состав общего имущества многоквартирного дома, контейнеров в целях осуществления раздельного накопления ТКО, в целях обеспечения соответствия требованиям пункта 5.1. Порядка.

Комментарий комитета: НЭО разработал и разместил на своем официальном сайте соответствующую типовую формулировку: <a href="https://spb-neo.ru/informatsiya-dlya-potrebiteley/dlya-fiz-lits/razdelnyy-sborotkhodov/">https://spb-neo.ru/informatsiya-dlya-potrebiteley/dlya-fiz-lits/razdelnyy-sborotkhodov/</a>.

- 2. Направить в профильные федеральные органы исполнительной власти и заинтересованные исполнительные органы государственной власти Санкт-Петербурга запросы о разъяснении отдельных положений действующего законодательства по следующим вопросам:
- о перечне обязательных условий для осуществления расчета размера платы за услугу по обращению с ТКО исходя из фактического объема образующихся отходов для жилых домов;
- о наличии механизма расчета размера платы за услугу по обращению с ТКО для нежилых помещений в МКД при организации раздельного накопления ТКО:

- о возможности участия нежилых помещений, встроенных (пристроенных) в МКД, в использовании системы раздельного накопления с применением к ним практики расчета размера платы за услугу по обращению с ТКО по фактическому объему с одновременным расчетом платы за услугу по обращению с ТКО в жилых помещениях этого же МКД исходя из положений ПП № 354;
- о возможности обеспечения вывоза раздельно накопленных фракций региональным оператором или любым оператором по обращению с ТКО на безвозмездной основе;
- о том, каким образом могут перейти на расчеты МКД, находящиеся в управлении управляющих организаций (ЖСК, ЖК и ТСЖ), использующие контейнерные площадки, расположенные на землях общего пользования, доступ на которые не ограничен, при этом необходимо рассмотреть два варианта: если площадка предназначена для одного МКД или для нескольких МКД, а также нежилых зданий (например, когда МКД, школа и магазин имеют общую контейнерную площадку);
- о наличии эффективных практик внедрения раздельного накопления ТКО с осуществлением расчета размера платы за услугу по обращению с ТКО исходя из фактического объема образующихся отходов;
- о наличии эффективных практик внедрения механизма коммерческого учета объема ТКО расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для складирования ТКО по договорам регионального оператора с управляющими МКД организациями (ЖСК, ЖК и ТСЖ) и в случае заключения региональным оператором прямых договоров с отходообразователями (собственниками и пользователями жилых помещений в МКД);



– о механизме учета объема ТКО расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для складирования ТКО для нескольких МКД, совместно использующих место накопления ТКО (например, когда за одной контейнерной площадкой закреплены несколько МКД, школа, магазин);

– о механизме расчета платы за услугу по обращению с ТКО исходя из количества и объема контейнеров для жилых и нежилых помещений в МКД и индивидуальных жилых домов, совместно использующих единое место накопления ТКО.

Комментарий комитета: Комитетом направлены запросы в адрес Минприроды России, Минстроя России и ППК «Российский экологический оператор» о предоставлении разъяснений отдельных положений действующего законодательства. По результатам указанных запросов получены соответствующие разъяснения. Необходимо отметить, что согласно разъяснениям, изложенным в письме Минприроды, разработан проект Постановления правительства Российской Федерации «Об утверждении Правил коммерческого учета объема и (или) массы твердых коммунальных отходов», который в настоящее время дорабатывается по замечаниям федеральных органов исполнительной власти.

3. Рассмотреть возможность установления механизма (регламента) предоставления региональным оператором по обрашению с ТКО информации об условиях договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных собственниками нежилых помещений (отходообразователями) в МКД управляющим ланными МКЛ организациям (ЖСК, ЖК и ТСЖ) по запросу, в том числе по объектам образования коммунальных отходов, адресам мест накопления ТКО, координатам мест накопления ТКО, о нормативе накопления ТКО, о применяемых расчетных единицах для расчета размера платы, ИНН.

Комментарий комитета: В соответствии с Федеральным законом от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных» персональные данные предоставляются третьим лицам только с согласия субъекта персональных данных. Исходя из изложенного, рассмотреть возможность установления регламента предоставления АО «НЭО» информации об условиях договоров на оказание услуг по обращению с ТКО, заключенных собственниками нежилых помещений, не представляется возможным. Сведения о заключенных договорах с владельцами нежилых помещений исполнитель коммунальных услуг может получить самостоятельно в силу пункта 148(1) ПП № 354.

4. Комитетом предложено разработать и разместить на официальном сайте АО «НЭО» «Калькулятора», позволяющего в режиме реального времени произвести расчет примерного размера платы за услугу по обращению с ТКО, в том числе с учетом различных категорий потребителей и условий заключенных договоров. Проинформировать комитет о сроках разработки данного сервиса.

Комментарий комитета: AO «НЭО» разработан тарифный калькулятор, который размещен на официальном сайте AO «НЭО» по адресу: https://spb-neo.ru/informatsiya-dlya-potrebiteley/dlya-fiz-lits/kalkulyator-obrashcheniya-s-tko/.

5. Представить позицию о возможности проведения открытого аукциона на услугу по вывозу раздельно накопленных фракций ТКО со стоимостью 1 рубль.

**Комментарий комитета:** АО «НЭО» проводит конкурсы

в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации, по итогам которых определяются генеральные подрядчики по оказанию услуг по транспортированию ТКО. В связи с тем, что на 2023 год конкурсный отбор проведен в полном объеме, проведение открытого аукциона на услугу по вывозу раздельных накопленных ТКО со стоимостью 1 рубль не представляется возможным.

6. Определить набор типовых вариантов организации накопления отходов МКД (контейнерная площадка, мусороприемные камеры и т. д.) с учетом различных возможных категорий отходообразователей (наличие жилых и нежилых помещений в МКД, совместного использования места накопления с нежилыми зданиями и т. п.) и предложить механизмы перехода МКД, относящегося к соответствующему типовому варианту, со способа коммерческого учета объема ТКО расчетным путем исходя из норматива накопления на способ коммерческого учета объема ТКО исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО.

Комментарий комитета: В рамках заключения дополнительных соглашений к договорам на оказание услуги по обращению с ТКО в части изменения способа коммерческого учета объема ТКО расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО при согласовании АО «НЭО» системы раздельного накопления ТКО определен типовой вариант действий для организации накопления ТКО в МКД. Перечнем действий определено, что для заключения дополнительного соглашения необходимо наличие заключенного с АО «НЭО» договора на оказание услуги по обращению с ТКО, контейнерная площадка, на которой расположены контейнеры для накопления ТКО, включая раздельно накопленные ТКО, должна находиться в составе общего имущества МКД.

В случае, если в МКД расположены нежилые помещения. собственникам нежилых помещений необходимо иметь заключенный договор на оказание услуги по обращению с ТКО с АО «НЭО» и заключить дополнительное соглашение к нему для изменения способа коммерческого учета объема ТКО расчетным путем исходя из количества и объема контейнеров для накопления ТКО. Также необходимо проведение общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в МКД для решения вопроса об использовании общего имущества МКД и приобретения контейнеров для согласованной системы раздельного накопления ТКО.

Ситуации, отличные от данной, прорабатываются в индивидуальном порядке. По итогам **универсаль**формирования ных подходов к наработанным ситуациям перечень типовых вариантов будет дополняться. Необходимо отметить, что в настоящее время, исходя из сложившейся практики, сложно типизировать все существующие варианты организации накопления ТКО для заключения дополнительного соглашения к договорам на оказание услуги по обращению с ТКО.

Полагаем, что в рамках становления и развития организации раздельного накопления ТКО на территории Санкт-Петербурга представится возможность учесть все особенности осуществления раздельного накопления ТКО.

7. Направить в Комитет по тарифам Санкт-Петербурга запрос о возможности и условиях установления дифференцированных тарифов при осуществлении раздельного накопления ТКО и возможности снижения их размеров в целях стимулирования деятельности по раздельному накоплению ТКО.

Комментарий комитета: Комитетом по тарифам направлено письмо о преждевременном введении дифференцированных тарифов при осуществлении раздельного накопления ТКО и о целесообразности формирования культуры обращения с отходами, внедрения в сознание жителей Санкт-Петербурга важности решения проблемы негативного воздействия на окружающую среду и о положительном влиянии человека на окружающую среду при осуществлении раздельного накопления ТКО. По состоянию на текущую дату комитетом совместно с АО «НЭО» и операторами по обращению с ТКО ведется проработка механизмов, которые позволят обеспечить экономическое стимулирование практики раздельного накопления ТКО, а также устанавливаются единый подход и общие требования к организации раздельного накопления ТКО на территории города, включая обеспечение информирования граждан о порядке складирования ТКО в контейнеры для раздельного накопления ТКО.



# Спросите у юриста

#### вопрос

Дом имеет семь корпусов, один фасад. При этом корпусам присвоены разные кадастровые номера, в отношении каждого корпуса оформлена техническая документация. Можно ли признать дом неделимой вещью? Если да, то каким образом? К чьей компетенции относится принятие такого решения? Каким образом это решение признается?

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

В соответствии с п. 1 ст. 130, п. 1 ст. 133, п. 2 ст. 131 ГК РФ к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части.

В случаях, предусмотренных законом, наряду с государственной регистрацией могут осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества.

Согласно чч. 2-4, 7 ст. 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – закон № 218-ФЗ) единый государственный реестр недвижимости является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с законом № 218-ФЗ недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения. правообладателях, а также иных установленных в соответствии с законом № 218-ФЗ сведений.



Государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

В свою очередь государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в ЕГРН сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машиноместах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных законом № 218-ФЗ об объектах недвижимости.

Учетно-регистрационные действия в отношении объектов недвижимости осуществляет Управление Росреестра по субъекту (ст. 3 ФЗ № 218).

Как следует из вопроса, здания корпусов уже состоят на государственном кадастровом учете как самостоятельные объекты недвижимости – здания.

системном нии норм ГК РФ и Федерального закона 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» объединение самостоятельных объектов недвижимости (в т. ч. зданий) в единую неделимую недвижимую вещь (без изменения конструктивных элементов исходных объектов недвижимости) возможно лишь путем образования такого объекта недвижимости, как единый недвижимый комплекс.

В соответствии со ст. 133.1 ГК РФ недвижимой вещью, участвующей в обороте как единый объект, может являться единый недвижимый комплекс совокупность объединенных единым назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.

Смотрите также п. 39 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23 июня 2015 г. № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации».

К единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вешах.

Согласно п. 1 ст. 46 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на единый недвижимый комплекс осуществляются:

1) в связи с созданием объектов недвижимости, если в соответствии с проектной документацией предусмотрена эксплуатация таких объектов как единого недвижимого комплекса;

2) в связи с объединением нескольких указанных в статье 133.1 Гражданского кодекса Российской Федерации объектов недвижимости, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости и права на которые зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости, по заявлению их собственника.

Особенности такого объединения описаны в разъяснительных письмах реестра и Минэкономразвития РФ: письмо Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 14 ноября 2018 г. № 14-11456-ГЕ/18; письмо Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 г. № Д23И-6307 «О рассмотрении обращения от 24 октября 2018 г. № 1550».

В частности, Министерством экономического развития РФ отмечается, что процедура раздела, выдела объектов недвижимости из состава единого недвижимого комплекса законодательством Российской Федерации не предусмотрена. Учитывая изложенное, необходимо обратить внимание, что при принятии решения об объединении нескольких объектов недвижимости в единый недвижимый комплекс правообладателю таких объектов недвижимости следует учитывать, что к единым недвижимым комплексам применяются правила о неделимых вещах и, соответственно, правовые последствия принятия такого решения.

Рекомендуем также ознакомиться со следующими судебными решениями:

— апелляционное определение СК по гражданским делам Верховного Суда Карачаево-Черкесской Республики от 19 июня 2019 г. по делу № 33-805/2019: Процедура

### Юридическая консультация

ного специальной регистрационной ктом 16 I

раздела, выдела объектов недвижимости из состава единого недвижимого комплекса законодательством РФ не предусмотрена;

постановление Арбитражного суда Центрального округа от 23 марта 2018 г. Ф10-6389/17 по делу А84-2519/2017: Составная часть единого недвижимого комплекса не может быть зарегистрирована в порядке регистрации ранее учтенных объектов недвижимости как самостоятельный объект прав, если заявитель имеет подтверждение возникновения у него права собственности только на единый объект в целом.

Постановка на государственный кадастровый учет единого недвижимого комплекса осуществляется на основании технического плана.

В соответствии с пп. 1 ст. 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в Единый государственный реестр недвижимости, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства или едином недвижимом комплексе, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса либо новые необходимые для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

Технический план подготавливается кадастровым инженером (смотрите ст. 37 Федерального закона от 24 июля 2007 г.  $N^{\circ}$  221- $\Phi$ 3 «О кадастровой деятельности»).

Технический план единого недвижимого комплекса содержит также информацию обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях.

Более подробно с порядком подготовки технического плана в отношении ЕНК можно ознакомиться в приказе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений».

С порядком государственного кадастрового учета (регистрации прав) ЕНК можно ознакомиться в приказе Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1 июня 2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на докуменвыражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки».

Так, согласно п. 84 приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 марта 2022 г. № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений» в технический план единого недвижимого комплекса включаются сведения как о едином недвижимом комплексе, так и обо всех входящих в состав такого комплекса зданиях и (или) сооружениях. Контур единого недвижимого комплекса представляет собой совокупность контуров зданий, сооружений, входящих в состав такого единого недвижимого комплекса.

В соответствии с пп. 195, 196 приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 1 июня 2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы

надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» при внесении в ЕГРН записи о едином недвижимом комплексе в связи с его образованием (открытии раздела ЕГРН на единый недвижимый комплекс) из учтенных ранее объектов недвижимости одновременно в записи об объектах недвижимости, входящих в его состав, вносятся слова «Включен в состав единого недвижимого комплекса» и сведения о кадастровом номере единого недвижимого комплекса. При этом для записей кадастра недвижимости о таких объектах недвижимости сохраняется статус «актуальные».

Если на момент открытия раздела ЕГРН на единый недвижимый комплекс в реестре прав на недвижимость содержались записи о правах на входящие в его состав объекты недвижимости со статусом «актуальные» лица, ходатайствующего о государственном кадастровом учете и регистрации прав на единый недвижимый комплекс, таким записям в реестре прав на недвижимость присваивается статус «погашенные».

При этом осуществляются следующие действия: все записи о правах, ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сделках со статусом «актуальные» погашаются в порядке, предусмотренном пун-

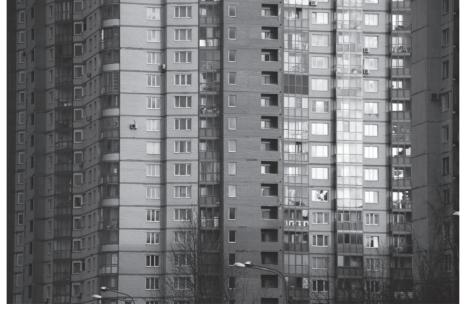
ктом 16 Порядка, с указанием даты и номера государственной регистрации права на единый недвижимый комплекс; записи об ограничениях прав, обременениях объектов недвижимости, сведения о заявленных в судебном порядке правах требования, о наличии возражений в отношении зарегистрированного права на такие объекты недвижимости со статусом «актуальные» переносятся в соответствующие записи раздела ЕГРН, открываемого на единый недвижимый комплекс, с указанием объектов недвижимости, включая их кадастровые номера, в отношении которых такие записи (сведения) были внесены в соответствующие разделы ЕГРН; новые записи о правах, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, сделках в разделы ЕГРН, открытые на объекты недвижимости, входящие в состав единого недвижимого комплекса, не вносятся.

Входящие в состав ЕНК здания будут являться составной частью ЕКН и не будут являться самостоятельными объектами недвижимости.

Формально учтенные в ЕГРН здания могут быть объединены в единый недвижимый комплекс.

Рекомендуем для общего ознакомления:

постановление Арбитражного суда Поволжского округа от 18 марта 2021 г. № Ф06-968/21 по делу № А57-17478/2016: Из технического заключения обследования жилого дома, проведенного ООО «Межрегиональный кадастровый центр - Бюро техников и инженеров» 03.10.2017, следует, что жилой дом, литеры Б4, Д, Е, расположенный по адресу: г. Саратов, ул. Кооперативная, 79, является единым недвижимым комплексом, состоящим из основного строения – литера Б4 и пристроек – литера Д, литера Е, строения соединены, не раздельные между собой и имеют общую кровлю. Спорный объект фактически располагается под одной крышей и объединен общими стенами. Выделение какой-либо самостоятельной доли в виде отдельно стоящего строения из данного жилого комплекса недвижимости без его демонтажа и имущественных технических изменений и реконструкций невозможно. Жилой дом по адресу: г. Саратов, ул. Кооперативная, д. 79 благоустроен, в наличии имеется вся необходимая мебель и бытовая техника, созданы условия для проживания





### Юридическая консультация

## **«**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

Гоцуленко Татьяна Игоревна

Корректор

Розанова Татьяна

Подписной индекс в Санкт-Петербурге: 11003

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

#### 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.

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 № 57

Выходит один раз в месяц.
Подписано в печать
по графику и фактически
14.06.2023 в 20 ч. 00 мин.

Цена свободная

Знак информационной продукции 12+

и развития несовершеннолетнего ребенка. В квартире проживают должник с супругой и их сын;

- постановление Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 20 июня 2017 г. № Ф04-1659/17 по делу № А45-16881/2016: Товарищество собственников жилья «Тихая Площадь» обратилось в Арбитражный суд Новосибирской области с иском к мэрии города Новосибирска о признании объектов недвижимого имущества (здания), расположенных на земельном участке с кадастровым номером 54:35:032700:34 по адресу: город Новосибирск, Красный проспект, дом 153а и дом 153б, единым недвижимым комплексом.

Однако такое объединение в отношении корпусов многоквартирного жилого дома представляется нам спорным;

постановление Арбитражного суда Московского округа от 28 февраля 2017 г. № Фо5-1016/17 по делу № А41-36651/2016: Ссылка заявителя о том, что корпус 2 дома 13 по улице Лавочкина является составной частью единого недвижимого комплекса и к нему должны применяться правила о неделимой вещи. правомерно признана судами как противоречащая нормам законодательства. Закон не содержит понятия «многоквартирный жилой комплекс», тем более в форме «единого неделимого объекта недвижимости». В соответствии с Жилищным кодексом РФ даже многоквартирный жилой дом не является единым объектом недвижимости, тем более не может быть «единым объектом недвижимости» здания, принадлежащего разным собственникам и имеющего разноплановое назначение. Статья 133.1 Гражданского кодекса РФ дает четкое определение единому недвижимому комплексу. Из смысла указанной нормы следует, что взаимосвязанность между собой отдельных объектов недвижимости строительными конструкциями и инженерными коммуникациями, расположение их на едином земельном участке, огороженном общим забором, не являются основанием для признания этих объектов в качестве единого объекта недвижимости.

К сожалению, в ходе подготовки ответа нами не найдена судебная практика, детально разъясняющая данный вопрос.

При невозможности объединения жилых корпусов в единый недвижимый комплекс рекомендуем рассмотреть вариант объединения жилых корпусов в единый объект недвижимости — здание МКД путем реконструкции.

Данная процедура будет предполагать получение разрешения на строительство (реконструкцию) (ст. 51 ГрК РФ) и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию



(ст. 55 ГрК РФ), а также подготовку технического плана (ст. 24  $\Phi$ 3  $N^{\circ}$  218).

В силу п. 4 ст. 51, п. 2 ст. 55 ГрК РФ разрешение на строительство (реконструкцию) выдается органом местного самоуправления по месту нахождения земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных частями 5-6 настоящей статьи и другими федеральными законами.

Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии «Росатом» или Государственную корпорацию по космической деятельности «Роскосмос», выдавшие разрешение на строительство.

Более подробно об этом смотрите в п. 14 ст. 1, ст. 51, 55 ГрК РФ, ст. 14, 15, 19, 24, 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Так, согласно пп. 1, 3 ст. 41 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в случае образования двух и более объектов недвижимости в результате раздела объекта недвижимости, объединения объектов недвижимости, перепланировки помещений, изменения границ между смежными помещениями в результате перепланировки или изменения границ смежных машиномест государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в отношении всех образуемых объектов недвижимости.

Снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и государственной регистрацией прав на все объекты недвижимости, образованные из таких объектов недвижимости, за исключением случаев, если в соот-

ветствии с настоящим Федеральным законом государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав. В случае, если в соответствии с настоящим Федеральным законом государственный кадастровый учет образованных объектов недвижимости осуществляется без одновременной государственной регистрации прав на них, снятие с государственного кадастрового учета и государственная регистрация прекращения прав на исходные объекты недвижимости осуществляются одновременно с государственной регистрацией прав на образованные объекты недвижимости.

В этой связи рекомендуем также для ознакомления письмо Министерства экономического развития РФ от 21 мая 2019 г. № ОГ-Д23-4681 «О рассмотрении обращения от 18 апреля 2019 г., б/н»: Если в результате реконструкции объекта недвижимости образован новый объект недвижимости (например, два здания были объединены в один объект недвижимости – одно здание), в том числе в связи с изменением вида объекта недвижимости (например, в результате реконструкции объекта незавершенного строительства образовано здание), осуществляется постановка на государственный кадастровый учет такого объекта недвижимости.

Отметим, что в силу подп. 9 п. 5 ст. 8 ФЗ № 218 многоквартирный дом является назначением здания.

Второй вариант (объединение зданий (корпусов) путем реконструкции) представляется нам наиболее правильным.

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



### РАЗМЕЩЕНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ НА ФАСАДАХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

#### ПРАВИЛА РАЗМЕЩЕНИЯ ПОРЯДОК СОГЛАСОВАНИЯ **АДМИНИСТРАТИВНАЯ** САМОВОЛЬНОЕ НЕОБХОДИМО РАЗМЕСТИТЬ ТРЕБУЕТСЯ ОБОРУДОВАНИЕ НА ФАСАДЕ **УЧЕТ РАЗМЕЩЕННОГО ОТВЕТСТВЕННОСТЬ РАЗМЕЩЕНИЕ** СОГЛАСОВАНИЕ **ОБОРУДОВАНИЯ** В соответствии со статьей 16 Закона Размещение инженерного КОНДИЦИОНЕР Размещение инженерного Размещение инженерного Санкт-Петербурга от 31.05.2010 и технического оборудования и технического оборудования и технического оборудования № 273-70 «Об административных на фасадах зданий, сооружений на фасадах зданий, сооружений на фасадах зданий, сооружений ГРОМКОГОВОРИТІ правонарушениях в Санкт-Петербурге» без согласования КГА требует согласования с КГА отнесено к элементам самовольное, в нарушение Правил благоустройства и регламентируется благоустройства, размещение В отношении домов памятников постановлением Правительства Санкт-Петербурга элемента благоустройства является Размещение инженерного — объектов культурного наследия от 09.11.2016 № 961 «О Правилах административным и технического оборудования согласование осуществляет правонарушением и требует на фасадах зданий, сооружений КГИОП благоустройства территории не в соответствии Санкт-Петербурга принятия мер административного воздействия. с согласованным КГА Узнать находится дом в реестре и о внесении изменений в некоторые постановления Правительства вариантом размещения объектов культурного наследия, можно: на официальном сайте КГИОП Санкт-Петербурга» В соответствии со статьей 18 Закона № 273-70 самовольное изменение в разделе «Государственный учет», фасада здания является «Перечень объектов культурного Возможные варианты подачи Размещение инженерного наследия и выявленных объектов заявления: и технического оборудования административным на фасадах зданий, сооружений культурного наследия на территории на портале оказания правонарушением и требует Санкт-Петербурга» принятия мер административного в соответствии государственных услуг (http://gu.spb.ru) воздействия. с согласованным КГА — на официальном сайте Региональной вариантом размещения, но без геоинформационной системы (РГИС) В соответствии со статьей 20-1 Закона направления уведомления № 273-70 несоблюдение требований в адрес КГА www.rgis.spb.ru к размещению инженерного и технического оборудования на лицевых фасадах является алминистративным правонарушением и влечет наложение административного штрафа. СВЕТИЛЬНИКИ

Решение о согласовании либо о несогласовании принимается в срок, не превышающий 15 рабочих дней

#### РАЗМЕЩЕНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ НА ФАСАДАХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Общая информация

Размещение инженерного и технического оборудования (включая кондиционеры, вентиляционные трубопроводы, вентиляционные решетки, декоративные/защитные решетки, декоративные экраны, роллеты, жалюзи, антенны (не являющиеся сооружением), светильники, видеокамеры наружного наблюдения, водосточные трубы, маркизы, флагодержатели, громкоговорители) на фасаде зданий, сооружений требует согласования с Комитетом по градостроительству и архитектуре (КГА), за исключением домов памятников — объектов культурного наследия.

### Как узнать, находится ли мой дом в реестре объектов культурного наследия?

Узнать, находится дом в реестре объектов культурного наследия, можно:

- на официальном сайте Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) в разделе «Государственный учет», «Перечень объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (http://kqiop.qov.spb.ru/uchet/list\_objects/).
- на официальном сайте Региональной геоинформационной системы (РГИС) www.rgis.spb.ru.

**!** В отношении домов памятников — объектов культурного наследия согласование осуществляет КГИОП. Согласование с КГА не требуется.

Перечень документов для согласования размещения инженерного и технического оборудования на фасадах зданий, сооружений:



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

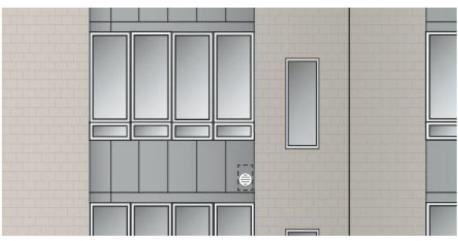
РАЗМЕЩЕНИЕ ИНЖЕНЕРНОГО И ТЕХНИЧЕСКОГО ОБОРУДОВАНИЯ НА ФАСАДАХ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

Основные требования по размещению кондиционеров на фасадах зданий, сооружений

#### Варианты размещения кондиционеров на лицевых фасадах



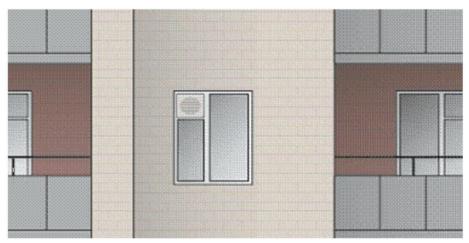
Скрытый кондиционер. Можно установить кондиционер внутри помещения (моноблок) и разместить вентиляционную решетку диаметром не более 20 сантиметров на лицевом фасаде.



На балконе с остеклением. Можно установить кондиционер на остекленном балконе и разместить вентиляционную решетку диаметром не более 20 сантиметров на лицевом или дворовом фасаде.



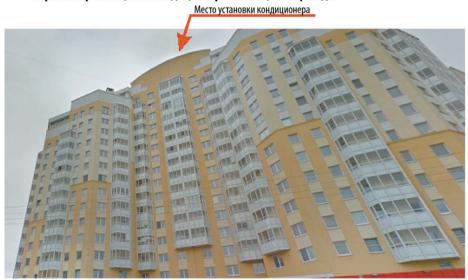
В нишах и лоджиях. Кондиционер можно разместить в нише или на лоджии лицевого или дворового фасада в незаметном с улицы месте.



В верхней части оконного проема. Кондиционер можно установить в верхней части окна без выхода за границы фасада.



### Варианты размещения кондиционеров на лицевых фасадах





На крыше. Кондиционер можно разместить на кровле.



В арке. Кондиционер можно установить в арке на высоте более трех метров. В случае лицевого фасада за скрывающим его размещение — конструктивным элементом арки/декоративным экраном.