**Мониторинг СМИ апрель 2024 г.**

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

01.04.2024 г. Кабмин внёс изменения в правила перерасчёта платы за обращение с ТКО

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/кабмин-внёс-изменения-в-правила-перер/>

Правительство РФ внесло изменения в пункты Правил № 354, которые касаются перерасчётов платы за обращение с ТКО. Органы региональной власти смогут определить порядок таких перерасчётов по факту реального пользования услугой. Эксперты предполагают, что норма не будет применяться массово. Постановление Правительства РФ от 18.03.2024 № 318 вступило в силу 30 марта и внесло изменения в п. п. 86.1, 91, 148.30 Правил № 354. Так, в п. 148.30 появился новый абзац: «Органом государственной власти субъекта Российской Федерации может быть принято решение о расчёте размера платы за коммунальную услугу по обращению с твёрдыми коммунальными отходами, предоставленную потребителю в жилом помещении, в соответствии с формулами 9(1) и (или) 9(2) приложения № 2, в период с января по декабрь с последующим перерасчётом в течение I квартала года, следующего за отчётным годом с учётом объёма вывезенных контейнеров и временного отсутствия потребителя в порядке, установленномв соответствии с пунктами 91–95 настоящих Правил». Новую норму разъяснила Елена Шерешовец, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1»: потребители смогут получить перерасчёт по фактическому объёму вывезенных контейнеров – в течение I квартала года, следующего за отчётным. «Но решение по определению порядка оплаты за вывоз ТКО отправлено на регионы: кто-то примет, а кто-то нет», – считает Елена Шерешовец. Она не уверена, что в субъектах РФ массово утвердят такие решения, ведь они приведут к снижению доходов регоператоров. (Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций https://roskvartal.ru/news/vyvoz-tko/15981-kabmin-vnyes-izmeneniya-v-pravila-pereraschyeta-platy-za-obraschenie-s-tko).

С 1 января 2024 плата за обращение с твердыми коммунальными отходами (ТКО) в Санкт-Петербурге уменьшилась для большинства образователей отходов.

Формулы расчета мусора с 1 января 2024 года:

1 367.57 х 0,077 м3 х \* общая площадь квартиры м2 ÷ 12(месяцев) =

ваша новая стоимость мусора для жителей многоквартирных домов.

1 367,57 х 4,020 м3 ÷ 12(месяцев) = стоимость вывоза мусора для владельцев частных домов.

В Распоряжении № 393-р от 21.12.2023 Комитета по природопользованию г.Санкт‑Петербурга указаны новые нормативы образования ТКО. Тарифы при этом сохранились прежнем уровне.

Изменение нормативов приведет и к изменению размеров платежей для большинства из 43 категорий образователей ТКО (раньше их было 14). В отдельные категории выделили СНТ, общежития, бизнес-центры, развлекательные центры, выставочные залы и музеи, дома отдыха, спортивные клубы, центры, комплексы, отдельные виды образовательных учреждений и другие объекты. Большинству категорий нормативы понижают. Разброс корректировок довольно большой — от 2% до 65%. Так, бизнес-центры, по статистическим расчетам, переплачивали на 2,4% — им, соответственно, норматив понизили. При этом парикмахерские недоплачивали, и им норматив повысили на 18%.

Платежи жителей Петербурга изменились по-разному — в зависимости от вида собственности. Владельцы квартир в МКД стали платить на 3% меньше, а владельцы частных домов — наоборот, на 1,5% больше, чем сейчас. И это при том, что новый норматив для домовладельцев чуть ли не самый высокий из всех категорий образователей ТКО: по расчетам комитета, с 1 кв. м. помещений в частном доме в год образуется 4,02 куб. м. ТКО (для владельцев квартир в МКД — 0,077 куб. м.). Самый низкий норматив установлен для общежитий — 0,052 кубометра из расчета 1 кв. м общей площади.

Больше всего норматив (а значит, и плату) понижают для социальных объектов: детсадам — на 64%, школам — на 39%. Но переплачивали, по мнению Смольного, и магазины. По этой причине продовольственным магазинам понижают норматив на 28%, непродовольственным — на 14%. Существенное облегчение получают также и рестораны — им норматив понижают на 30,5%. В то же время обитатели гостиниц, как выяснил подрядчик комитета, мусорят примерно так, как считается сейчас. Поэтому норматив им понижают всего на 4%.

Руководитель РЙОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец,-«напоминаем, что в Санкт-Петербурге действуют уже год изменения в Правила предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 06.05.2011г. №354, предусматривающие осуществление перерасчета размера платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО при временном, то есть более 5 полных календарных дней подряд, отсутствии в жилом помещения потребителя».

Так, если у потребителя физического лица заключен «прямой» договор с АО «Невский экологический оператор» и услуга включена в единый платежный документ АО «ЕИРЦ СПБ», то ему необходимо обращаться за перерасчетом в указанную организацию, в остальных случаях за перерасчетом потребители должны обращаться непосредственно в свою управляющую компанию (УК, ТСЖ, ЖК, ТСН и т.д.). Перерасчет размера платы осуществляется на основании письменного заявления потребителя о перерасчете размера платы, поданного до начала периода временного отсутствия потребителя или не позднее 30 дней после окончания периода временного отсутствия потребителя.

К заявлению потребителя должны быть приложены документы, подтверждающие продолжительность его отсутствия:

1. Заверенные копии и/или оригиналы документов,

подтверждающих продолжительность периода временного отсутствия

потребителя/-ей по месту постоянного жительства (например, копия

командировочных документов, справка о нахождении на лечении в

стационарном лечебном учреждении или на санаторно-курортном

лечении, проездные билеты, оформленные на имя потребителя счета за

проживание в гостинице, справка, подтверждающая период временного

пребывания гражданина по месту нахождения учебного заведения,

справка, выданная уполномоченным лицом садоводческого или

огороднического некоммерческого товарищества, подтверждающая

период временного пребывания гражданина на садовом или огородном

земельном участке)

2. Справка по форме «Форма-9» для подтверждения количества

проживающих, а также по форме «Форма-7» – в случае, если перерасчѐт

производится по коммунальной квартире.

В качестве подтверждения временного отсутствия, за исключением

проездных билетов, документы обязательно должны быть подписаны

уполномоченным лицом выдавшей их организации, заверены печатью

такой организации.

Перерасчет платы за коммунальную услугу по обращению с ТКО

будет произведен пропорционально количеству полных календарных дней

отсутствия, не включая дни отъезда и возвращения. Перерасчет может

быть произведен за весь период временного отсутствия в жилом

помещении, но не ранее 1 марта 2023 года и продолжительностью не

более 6 месяцев.

По результатам рассмотрения Вашего обращения информация о

перерасчете будет указана в следующем платежном документе.

Обращаем внимание, что, если у потребителя несколько объектов

недвижимости, а зарегистрирован он только по одному объекту

недвижимости – перерасчет при предоставлении подтверждающих

документов будет произведен только по объекту недвижимости, где

потребитель зарегистрирован.

Неиспользование объекта недвижимости, а также наличие права

собственности без регистрации по данному адресу, не дает право на

перерасчет.

При возникновении вопросов по начислению размера платы за

коммунальную услугу по обращению с ТКО, включенную в единый

платежный документ АО «ЕИРЦ СПБ», Вы всегда можете обратиться по

телефону: 8 (812) 679-22-22 или очно в клиентские офисы АО «ЕИРЦ

СПБ».

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

01.04.2024 г. Кто обязан чистить вентиляционные каналы в многоквартирном доме, могут ли сотрудники управляющей компании настаивать на замене стояка, кто должен бороться с вредителями и как правильно составить жалобу и куда обращаться.

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/кто-обязан-чистить-вентиляционные-ка/>

Алла Бредец, руководитель Регионального центра «ЖКХ Контроль» в эфире телеканала «Санкт-Петербург», разъясняет, кто обязан чистить вентиляционные каналы в многоквартирном доме, могут ли сотрудники управляющей компании настаивать на замене стояка, кто должен бороться с вредителями и как правильно составить жалобу и куда обращаться.

Ссылка на программу для просмотра: https://storage.yandexcloud.net/ftp-upload/2024/03/2024-03-29\_12\_59\_uvp.mp4

За обслуживание вентиляции в многоквартирном доме отвечает управляющая компания или ТСЖ, так как дымовые и вентиляционные каналы относятся к общедомовому имуществу.

После отопительного сезона дымоходы могут засориться более чем на 50 %. Поэтому не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона обслуживающие организации обязаны организовать проверку дымовых и вентиляционных каналов.

Проверки управляющая компания может осуществлять самостоятельно либо с привлечением специализированной организации. Невыполнение указанных обязанностей, например, фактическое обследование технического состояния вентиляционных каналов один раз вместо минимально предусмотренных трех раз в год, – административно наказуемое деяние, ответственность за которое определена ч. 1 ст. 9.23 КоАП РФ.

Многие не задумываются о том насколько важна своевременная проверка вентиляционных каналов, а зря, ведь они не только обеспечивают работу отопительных приборов, но и поддерживают оптимальный микроклимат в помещениях, а в случае утечки газа или задымления вентиляция может спасти жизнь.

Периодичность проверки дымовых и вентиляционных каналов в многоквартирном доме проводится не реже 3 раз в год (не позднее чем за 7 календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее чем через 7 дней после окончания отопительного сезона) . В случае с наличием газовых плит проверки проводятся 2 раза в год.

По результатам обследования составляется акт, который включает в себя:

– Результаты проверки технического состояния воздуховодов вентиляции и дымовых каналов.

– Информацию о тяге и засорениях, требуют ли каналы чистки.

– Информацию о наличии противопожарных разделок в местах, где дымоходный канал проходит через перекрытия между этажами и крышу. Если они есть – информацию об их состоянии.

– Подписи заказчика или его представителя, руководителя организации, выполнившей обследование/чистку, а также специалистов, которые выполняли сами работы.

Есть дома с общим вентилляционным каналом в санузле. Когда такой канал неисправен, в квартиры начинают попадать запахи из соседних. Управляющие организации должны следить за состоянием вентиляционных каналов и не допускать таких поломок. Об этом ещё раз напомнил Верховный Суд РФ.

Суды отметили, что управляющая организация обязана поддерживать общее имущество в МКД в надлежащем состоянии, независимо от того, приняли или нет собственники решение о проведении тех или иных ремонтных работ и зафиксировано ли это в тексте договора управления.

Управляющая компания – это коммерческая структура (ООО или ИП), обслуживающая многоквартирные дома и взаимодействующая с его жителями по вопросам ЖКХ.

Число объектов, которыми может управлять организация, не ограничено. Это может быть один дом, несколько многоквартирных домов или даже целый жилой квартал, насчитывающий несколько сотен зданий. И в каждом из этих случаев у УК есть свои обязанности.

Обязанности управляющей компании утверждены на законодательном уровне. Главный нормативный акт, который регулирует деятельность управляющих организаций – Жилищный кодекс. В нем наиболее полно прописаны нюансы взаимодействия управляющей компании и собственников помещений в МКД.

Кроме этого, УК осуществляют деятельность, на основании перечня документов, которые соответствуют требованиям Госстандарта и другим НПА. Любая управляющая компания должна выполнять работы по обслуживанию многоквартирных домов, руководствуясь нормативными актами в сфере ЖКХ. Кроме перечисленных актов управляющая организация обязана руководствоваться в своей деятельности положениями договора управления МКД. Его утверждают на общем собрании собственники.

УК отвечает за все общее имущество в МКД: лифты, лестницы, крыши, подъезды, придомовая территория. Если общее имущество причиняет вред или убытки другим людям или организациям, ответственность понесет УК — например, при падении деревьев на автомобили. Она должна содержать коммуникации, ликвидировать аварии и компенсировать ущерб из-за проблем с внутридомовым оборудованием. Но иногда отвечать приходится собственникам — граница ответственности зависит от вида коммуникаций. Чисто должно быть и в подъезде, и на придомовой территории. УК должна обеспечить своевременный вывоз мусора, регулярную влажную и сухую уборку с моющими и чистящими средствами. А если намусорили сами собственники — вправе требовать с них компенсацию расходов на дополнительную уборку.

УК должна обеспечивать регулярную дератизацию и дезинфекцию в местах общего пользования, подвалах, технических подпольях. Даже если нет жалоб и крысы не бегают по подъезду.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

03.04.2024 г. Радио Спутник о ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/радио-спутник-о-жкх-2/>

Руководитель Регионального Центра Общественного Контроля (РЦОК) СПб НП «ЖКХ контроль», президент региональной общественной организации «Наш дом на Неве» Алла Бредец в эфире радио Спутник с Игорем Викуловым обсудили несколько вопросов, которые касаются сферы ЖКХ.

https://vk.com/widget\_community.php?act=a\_subscribe\_box&oid=-221529037&state=1

Что изменилось в сфере ЖКХ с апреля?

Закон о перепланировке квартир и его значение для Петербурга.

С 1 апреля 2024 года вступили в силу изменения в жилищном законодательстве, касающиеся перепланировки помещений. В законе уточнили определение «перепланировка» и порядок ее проведения.

Согласно документу, перепланировка теперь подразумевает любое изменение границ или площади, а также образование новых помещений. Ранее под перепланировкой помещения подразумевалось изменение его конфигурации, требующее внесения правок в технический паспорт помещения в многоквартирном доме. При этом четкого определения видов работ, которые могут входить в данное понятие, не было.

Новый закон устанавливает набор критериев для определения перепланировки:

изменения границ или площади помещения;

создание новых помещений;

изменения внутренней планировки (даже без изменения границ или площади).

Кроме того, документом устанавливается необходимость внесения изменений в ЕГРН о перепланированном помещении, отметила Верховцева. Она уточнила, что после завершения строительных работ владелец обязан получить акт приемки выполненных работ и затем предоставить его в Росреестр для обновления информации в ЕГРН. Срок на утверждение такого акта составляет 30 дней, далее информацию в ЕГРН необходимо предоставить в течение пяти рабочих дней.

Сохранение объектов культурного наследия

С 15 апреля 2024 года заработает закон, который устанавливает перечень видов работ, разрешенных на территории выявленного объекта культурного наследия.

Требования законодательства распространили на выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия. Для выявленных объектов культурного наследия, являющихся достопримечательными местами (то есть творениями, созданными человеком, или совместно человеком и природой), установили перечень видов работ, разрешенных на территории таких объектов. Документом определяется перечень работ, которые разрешены на территории выявленного объекта культурного наследия. Это, в частности, сохранение памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, и ремонт и реконструкция объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных характеристик. Кроме того, закон вводит запрет на снос зданий, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Изменения в правилах сдачи жилья в аренду.

С 3 апреля 2024 года заработает закон, регулирующий нормы краткосрочного найма жилья. Документом установлено, что теперь при сдаче помещения владелец обязан соблюдать права и законные интересы соседей, а также следовать правилам пользования жильем и содержания общего имущества в многоквартирном доме. В противном случае соседи имеют право обратиться в суд. Кроме того, закон также запрещает сдавать в краткосрочную аренду жилье, которое не оборудовано счетчиками.

С 1 апреля многим россиянам придется доплатить за услуги ЖКХ: кого ждет перерасчет

Россиянам предстоит доплатить за потребляемые коммунальные ресурсы. В квитке на этот счет появится дополнительная строка, а сумма доплаты, по предварительным оценкам, составит 1–1,5 тысячи рублей. В общем, опять коммуналка дает о себе знать новыми поборами с населения. Но есть и хорошая новость: перерасчет предстоит далеко не всем жильцам. Новая графа появится только у тех жильцов и квартиросъемщиков, кто имеет индивидуальные приборы учета. Правда, они стоят практически в каждой городской квартире, поэтому «писем счастья» нужно ждать многим…Точнее, «письма», то есть квитки, будут все те же, только в них появится дополнительная строка. Сумма, которую необходимо доплатить за коммунальные услуги, полученные за прошедший период. Речь идет о перерасходе холодной и горячей воды, электричества, прочих коммунальных удобств.

Кто отвечает за ремонт парадных и общедомового имущества в случае актов вандализма? Имеют ли право УК использовать средства жильцов на такие работы?

Платить за порчу общего имущества в многоквартирных домах, коттеджных поселках, комплексах апартаментов теперь будут сами нарушители —вступили в силу соответствующие поправки в Гражданский кодекс РФ. Сегодня эти затраты ложатся на плечи управляющих компаний, но фактически на всех жильцов, в том числе законопослушных — ведь УК устраняет последствия вандализма, используя средства, предназначенные, например, на текущий ремонт дома.

Бороться с этим явлением, с вандализмом, у жителей есть все возможности. Современные новые технологии, цифровизация позволяют решать эту проблему, и один из самых доступных вариантов – это установка видеонаблюдения в подъезде жилого дома, на детской площадке, в лифте.

1. **Телеканал «Санкт-Петербург»**

<https://storage.yandexcloud.net/ftp-upload/2024/03/2024-03-29_12_59_uvp.mp4>

1. **Радио «Спутник»**

03.04.2024 г.

<https://vk.com/widget_community.php?act=a_subscribe_box&oid=-221529037&state=1>

1. **Сайт НП 2ЖКХ контроль» (Москва)**

03.04.2024 г. Граждане пожаловались Народному фронту на качество работы управляющих компаний

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/граждане-пожаловались-народному-фро/>

До 60% жителей в России жалуются на проблемы ЖКХ по вине управляющих организаций, и примерно столько же говорят об отсутствии положительных изменений в их доме или ухудшении его состояния за последний год. Об этом свидетельствуют результаты опроса в 87 регионах РФ, проведенного Народным фронтом. При этом свыше 40% респондентов тратят 10–20% семейного дохода на оплату коммунальных услуг. В комитете Госдумы по строительству и ЖКХ называют сферу управления многоквартирными домами «запущенной», признавая, что у жильцов «практически нет рычагов для влияния на ситуацию».

Эксперты Народного фронта опросили около 15,9 тыс. граждан в 87 субъектах федерации (в формате онлайн-анкетирования) в рамках комплексного мониторинга в сфере ЖКХ. Выяснилось, что около 80% респондентов проживают в многоквартирных домах. При этом 60% опрошенных сообщили о том, что сталкивались с проблемами в сфере коммунальных услуг, причем «по вине управляющих организаций». У четверти участников опроса были за последний год проблемы с водоснабжением, у 23% респондентов — с отоплением.

Эксперт Народного фронта Дмитрий Цвич говорит, что в числе причин плохого содержания многоквартирного дома участники опроса называли бездействие управляющих компаний, нарушение правил содержания дома и нецелевое использование денежных средств.

«Респонденты предлагали ввести персональную ответственность за нарушения в работе управляющих организаций, а также проводить проверки их деятельности на регулярной основе, а по результатам обязывать устранять выявленные недостатки не только на бумаге, но и на деле»,— пояснил господин Цвич. Граждане также жаловались на плохую коммуникацию с управляющей компанией, в том числе невозможность связаться с ней, например, в связи с отсутствием актов о проделанных ремонтных работах. При этом в исследовании вообще отмечается «низкий уровень информированности населения по вопросам управления жильем».

«Из всего ЖКХ сфера управления многоквартирными домами является самой сложной, запущенной и критичной. Здесь накопился клубок проблем»,— сказала “Ъ” зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева (ЕР). Она напоминает, что по закону собственники жилья должны отвечать за содержание общедомового имущества, определять стоимость его содержания, нанимать управляющие компании и менять их, если те не справляются: «Но по факту жильцы не могут сделать ничего». Проведение общих собраний собственников (где должны решаться такие вопросы.— “Ъ”) «парализовано» в том числе из-за ограничений доступа к персональным данным и невозможности запросить реестр собственников, сетует госпожа Разворотнева. Эксперт упоминает большое число подделок протоколов таких собраний: «Бороться с ними собственникам трудно. Они не могут получить протокол в жилищной инспекции, чтобы пойти с ним в суд, а органы внутренних дел не возбуждают дела по таким случаям». Среди проблем депутат упоминает отсутствие методики расчета за содержание дома и текущий ремонт: «В большом количестве случаев дома недофинансируются, не содержатся должным образом, и это приводит к ухудшению их состояния. У жильцов практически нет рычагов для влияния на ситуацию».( https://www.kommersant.ru/doc/6609568).

«Жильцы многоквартирного дома, выбирая управляющую компанию и ежемесячно оплачивая ее работу по “квитку”, надеются на добросовестное отношение и качественное предоставление услуг, но взаимопонимания удается достигнуть не всегда. В последнее время на телефон «горячей линии» нашей организации поступает большое количество жалоб на работу УО «ЖКС №3 Калининского района». Разбитые окна в подъездах, сломанные входные двери, сосульки на крыше, какая-то мерзкая живность в мусоропроводе или частые отключения воды, несоблюдение уборки мест общего пользования, отсутствие информации о использовании общего имущества МКД, доходы от размещения дополнительного оборудования и многое другое вызывают нарекания жителей. Обращения в управляющую компанию «решают» проблемы частично и разово»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

В целях получения независимой оценки работы управляющей компании ООО «ЖКС №3 Калининского района» проводится мониторинг обращений граждан.

Просим вас сообщить о нарушении качества предоставляемой услуги или выявленного нарушения или в письменной форме (nash\_dom\_na\_neve@mail.ru), или устно (в том числе по телефону +79811691071). При этом, желательно сообщить свои фамилию, имя и отчество, адрес многоквартирного дома.

Помните, что вы наняли УК на работу и оплачиваете ее услуги. Это повод требовать добросовестного выполнения обязательств!

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

04.04.2024 г. В России стартует День собственника

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/в-россии-стартует-день-собственника/>

С 13 апреля по 13 июня 2024 года во всех регионах России проводится День собственника — это проект, который призван объединить и активизировать собственников многоквартирных домов. В этот период управляющие организации, участвующие в проекте, проведут общедомовые собрания собственников. Ознакомиться с повесткой, изучить материалы и проголосовать можно будет в приложении «Госуслуги.Дом» или в личном кабинете ГИС ЖКХ в удобное время. А обсудить вопросы собственники квартир могут в домовых чатах, доступных в приложении «Госуслуги.Дом».

Собственники помещений многоквартирного дома обязаны проводить ежегодные общие собрания во втором квартале года, но на практике жители домов делают это редко. Обычно в многоквартирном доме проводят не годовое собрание, предписанное законом, а внеочередные.

«Мы уже давно работаем над тем, чтобы объединить и активизировать собственников, дать им все инструменты для управления своим домом. Очень важно напомнить собственникам недвижимости в многоквартирных домах, что именно они сообща должны голосовать за решения, которые повысят комфорт жизни в доме», — подчеркнул замминистра строительства и ЖКХ РФ Константин Михайлик.

обственники квартир в домах, в которых управляющие организации проведут электронные голосования в рамках Дня собственника, получат письмо с напоминанием о начале голосования от Госуслуг. Для удобства необходимо установить приложение «Госуслуги.Дом», где собственник может ознакомиться с повесткой и приложенными материалами, а также проголосовать за выбранное решение. Срок проведения собрания может составлять от 7 до 60 дней. Система подсчитает голоса автоматически на основании размещенных в ней данных о собственниках и площади помещений. Результаты голосования пользователь также сможет увидеть в приложении «Госуслуги.Дом» или в личном кабинете ГИС ЖКХ. Протоколы по итогам прошедшего собрания придут собственникам в рассылке Госуслуг.

При этом электронное голосование не исключает возможность проголосовать для тех собственников, кто не имеет подходящего смартфона или компьютера: в этом случае они могут передать свое решение в письменном виде администратору общего собрания, который вручную внесет его в систему.

«Сейчас все большую популярность будут набирать онлайн-голосования, в такой форме существенно проще найти возможность отдать свой голос. В первую очередь это связано с тем, что собрать всех собственников очно или получить от каждого заполненные бюллетени в крупных многоквартирных домах непросто»,-рассказала председатель правления РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

Проект проводит АО «Оператор информационной системы» при поддержке Минстроя России и Минцифры России.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

04.04.2024 г. Госдумаприняла закон о повышении штрафов за недопуск газовщика в дом

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/госдума-приняла-закон-о-повышении-штр/>

Госдума сразу во втором и третьем чтении приняла поправки в Кодекс об административных правонарушениях, которые касаются всех, кто живет в многоквартирных домах с газом. Закон серьезно увеличивает санкции за нарушения, связанные с проверкой газового оборудования в многоэтажках.

В частности, штраф для граждан за недопуск газовщиков в квартиру увеличивается в пять раз — с нынешних 1-2 тысяч рублей до 5-10 тысяч. Правда, из закона не до конца ясно, что именно будет считаться подобной ситуацией. Формулировка такая: «отказ в допуске в порядке и случаях, предусмотренных законодательством». Сейчас обычный порядок такой: управляющая компания вешает в подъезде объявление, где и сообщается о газовой проверке. Но люди могут, например, на все лето уехать на дачу и никаких объявлений не видеть. А «отказ в допуске», как объясняют юристы, все же предполагает, что человек знал, но отказался впустить.

Тот же штраф предусмотрен за самовольную установку или замену газового оборудования в квартире, без сотрудников уполномоченной на такие работы специализированной организации.

Поправки «бьют рублем» не только по гражданам. Но и по самим организациям, которые должны обслуживать газовое оборудование. За нарушение сроков и качества проверок тоже грозят серьезные санкции

Зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева рассказала, чем обусловлена необходимость ввести новый штраф за недопуск газовщиков в квартиры.

В беседе с Lenta.Ru во вторник, 2 апреля, парламентарий объяснила, что потребность в таких инициативах связана с большим количеством газовых аварий в жилых домах.

Разворотнева поддержала инициативу о введении штрафа за недопуск газовщиков, но отметила, что реализовать его можно, только если будет проработан механизм заблаговременного уведомления людей об их визите.

«Особые санкции предусмотрены на случай, если несоблюдение норм создало угрозу жизни и здоровью граждан. Здесь штраф — до 2 млн рублей. Но не для граждан, не открывших кому-то дверь (как уже запугали в соцсетях), а для организаций, что-то не так сделавших. Или наоборот, ничего не делавших. Максимальный штраф для граждан, по вине которых случилось ЧП с газом (и это доказано), – 150 тысяч рублей»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Смотрите сюжет телеканала 78.ru: <https://78.ru/tv/programs/2024-04-04/vecher-trudnogo-dnya/vecher-trudnogo-dnya-0404241500>

1. **Телеканал 78.ru**

04.04.2024 г. Программа «Вечер трудного дня»

<https://78.ru/tv/programs/2024-04-04/vecher-trudnogo-dnya/vecher-trudnogo-dnya-0404241500>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

05.04.2024 г. Для обслуживания лифтов предложили ввести минимальную стоимость договора

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/для-обслуживания-лифтов-предложили-в/>

В России предполагается установить минимальный уровень стоимости договоров на обслуживание и текущий ремонт лифтов в жилых многоэтажках. Это предложение было высказано на недавнем заседании рабочей группы по замене, модернизации и техническому обслуживанию лифтов комиссии по вопросам лифтового хозяйства Общественного совета при Минстрое РФ. Сейчас нижнего предела “лифтовых” тарифов не существует, что позволяет управляющим компаниям заключать договоры с обслуживающими лифты организациями, руководствуясь не профессионализмом подрядчиков, а наиболее низкой ценой.

Такая экономия может стоить жильцам многоэтажек здоровья, а то и жизни. По информации Национального лифтового союза, в 2018-2022 годах в данных авариях получили травмы около 130 человек. За 2023 год произошло около десяти громких ЧП. Одно из них случилось в Санкт-Петербурге – в 27-этажной высотке на Новгородском проспекте упал лифт, в котором ехали восемь взрослых и пятеро детей. К счастью, никто не погиб, лишь трое обратились за медицинской помощью.

Об износе здесь речи идти не может – дом был построен в 2017-м, а лифт введен в эксплуатацию в 2018 году. По этому факту было возбуждено уголовное дело, расследование которого продолжается. По предварительным данным, причиной падения стал перегруз, хотя в этом случае кабина вообще не должна была двигаться.

Окончательный ответ на этот вопрос может дать только следствие, отмечает руководитель регионального центра НП “ЖКХ Контроль” в Санкт-Петербурге Алла Бредец. По ее словам, подобные ситуации возникают достаточно часто, хотя в Санкт-Петербурге модернизация лифтового хозяйства идет весьма успешно: власти обещают к 2025 году заменить все лифты, у которых заканчивается срок эксплуатации. Город выделяет на эти цели огромные субсидии в рамках программы капремонта жилья. И если лифт, который не отслужил и половины нормативного срока, работает с такими неисправностями, то напрашивается вывод, что его обслуживание явно оставляло желать лучшего.

Другие эксперты разделяют эту позицию. По их мнению, на обслуживании лифтов экономит большинство управляющих компаний.

– Я занимаюсь лифтами и диспетчеризацией уже 17 лет и за это время еще ни разу не видел, чтобы управляющие компании всерьез запрашивали у организации, обслуживающей лифты, наличие квалифицированного персонала, – говорит исполнительный директор “Первой лифтовой ассоциации содействия импортозамещению и промышленному суверенитету в сфере лифтовой техники” Юрий Клюшнев. – Существует демпинг, и если рынок дает для этого возможность, то и покупатель всегда найдется. Рыночными мерами устранить это не удастся. Здесь давно уже необходимы государственное регулирование и контроль за реальным, а не бумажным наличием таких специалистов. Возможно, необходимы некий вариант лицензирования или создание саморегулируемой организации.

Установление минимальной планки для стоимости обслуживания подъемников неизбежно приведет к тому, что расходы жильцов увеличатся. Насколько повысится для них плата за пользование подъемниками, сказать сегодня невозможно, поскольку конкретные решения еще не приняты. Но очень важно определить тот уровень роста цены, который жильцам будет под силу и при этом обеспечит безопасную эксплуатацию лифтов. Для этого необходимо привлечь к обсуждению инициативы Минстроя РФ как жильцов-активистов, так и лифтовиков-профессионалов.

Сегодня УК заключает договоры, руководствуясь не профессионализмом подрядчиков, а наиболее низкой ценой

Стоит учесть, что вряд ли может идти речь о едином минимальном уровне стоимости обслуживания лифтов по всей России. В каждом регионе существуют свои экономические условия, различия которых огромны. То, что приемлемо для москвичей и петербуржцев, может совершенно не подойти для жителей Коми или Псковской области, и наоборот. Такое решение должно приниматься в первую очередь администрацией региона.

– Как известно, в Петербурге много исторических домов, где лифты оборудовались не в каждой парадной. Например, в доме с восемью парадными лифт может быть только один, а платить за него должны жильцы всего дома, – подчеркивает Алла Бредец. – В этом случае можно брать с жильцов плату по минимальному тарифу, и ее будет вполне достаточно. Совершенно иная ситуация в многоэтажке постройки 70-80-х годов, где лифты в каждом подъезде и срок их эксплуатации уже приближается к предельному. В этом случае жильцам просто негде взять денег на их ремонт и замену. Есть дома с лифтами иностранного производства, запчасти к которым удается получить с большим трудом и по двойной-тройной цене. Я бы сказала, что при установлении этой планки нужно исходить из экономически обоснованного уровня тарифов для лифтовиков. Иного пути, чтобы сохранить отрасль, на мой взгляд, не существует.

Еще одна предлагаемая экспертами мера – запретить управляющим компаниям и собственникам жилья блокировать индексацию платы за обслуживание лифтов. Как бы УК ни жаловались на нехватку средств, данный рынок является сверхконкурентным и очень прибыльным.

– На мой взгляд, необходимо очень внимательно проанализировать, как сегодня УК распределяют свои средства, – подчеркивает Юрий Клюшнин. – Здесь существуют и “откаты”, и подделки итогов голосования собственников жилья на общих собраниях, и многие другие уголовно наказуемые деяния, за которые сегодня почти никого не наказывают. Добросовестные коммунальщики найдут средства для того, чтобы с лифтами не было проблем.

Помимо прочего, возникают вопросы и к самим организациям, обслуживающим подъемники. Отсюда вытекает неизбежный вывод: необходимо не только давать лифтовикам зарабатывать, но и строго контролировать их деятельность.

Российская газета – Экономика Северо-Запада: №71(9313): <https://rg.ru/2024/04/02/reg-szfo/dlia-obsluzhivaniia-liftov-predlozhili-vvesti-minimalnuiu-stoimost-dogovora.html>

1. **Издание «Российская газета» №71(9313**

**02.04.2024 г.**

<https://rg.ru/2024/04/02/reg-szfo/dlia-obsluzhivaniia-liftov-predlozhili-vvesti-minimalnuiu-stoimost-dogovora.html>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

07.04.2024 г. Провайдерам открыли двери

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/провайдерам-открыли-двери/>

В ближайшее время любой интернет-провайдер, заключивший договор предоставления своих услуг с любым собственником (или нанимателем по соц.найму) в многоквартирном доме, сможет получить беспрепятственный доступ к монтажу своего оборудования на общем имуществе. Проведения общего собрания для этого не понадобится. Платить собственникам за возможность использования общего имущества провайдерам также не придется.

Такую возможность открывают перед операторами связи, открывают изменения закона «О связи» и Жилищного кодекса, внесенные Федеральным законом от 06.04.2024 № 67-ФЗ.

Еще на этапе осуждения законопроекта вокруг инициативы предоставить интернет-провайдерам бесплатный беспрепятственный доступ в многоквартирные дома вокруг него возникло много споров. Защитники утверждали, что это освободит жителей многоэтажек от «цифрового рабства» и даст свободу и право гражданина самому выбирать себе оператора, и во-вторых – наведет порядок в домах, поскольку впервые установит единые требования к размещению сетей связи и оборудования в МКД. Противники же указывали на очевидное противоречие действующим нормам жилищного права, пренебрежение правом собственников распоряжаться своим имуществом, отсутствие контроля за деятельностью третьих лиц в многоквартирном доме.

К законопроекту предлагалось множество поправок, в том числе и со стороны экспертного сообщества. Однако практически все они были отклонены и до своего финального одобрения первоначальная концепция дошла практически в неизменном виде.

Попробуем детально рассмотреть новеллу и понять, что полезного и какие риски она несет собственникам жилья, а также можно ли нивелировать возможный ущерб многоквартирному дому от произвола интернет-провайдеров.

Итак, основные новации, которые внес закон, следующие:

Для доступа провайдера в дом не нужно ОСС

«…монтаж, эксплуатация и демонтаж сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, необходимых для оказания услуг связи абоненту-гражданину, являющемуся собственником … или нанимателем жилого помещения в многоквартирном доме по договору социального найма и заключившему договор об оказании услуг связи, осуществляются без решения общего собрания собственников помещений в этом доме»

Провайдер не платит собственникам за размещение своего оборудования в МКД

Плата за пользование объектами общего имущества в многоквартирном доме для оказания услуг связи в многоквартирном доме, за доступ к объектам общего имущества в многоквартирном доме для монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи (за исключением радиоэлектронных средств подвижной радиотелефонной связи), за доступ к указанным сетям связи либо за оказание иных услуг, связанных с монтажом, эксплуатацией и демонтажом сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, не взимается

Ранее установленные сети должны быть приведены к новым правилам

Сети связи, монтаж которых на объектах общего имущества в многоквартирном доме осуществлен до дня вступления в силу настоящего Федерального закона, подлежат приведению операторами связи в соответствие с порядком монтажа сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме и требованиями к такому монтажу, установленными правилами взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом…

Ранее заключенные договоры о возмездном использовании общего имущества расторгаются по требованию

Заключенные [ранее]… договоры между оператором связи и лицом, осуществляющим управление многоквартирным домом, предусматривающие плату за пользование объектами общего имущества в многоквартирном доме для оказания услуг связи в многоквартирном доме, за доступ к объектам общего имущества в многоквартирном доме для монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи… по требованию любой из сторон договора подлежат прекращению (расторжению)

5. Оператор должен возместить убытки от порчи общего имущества

Вред, причиненный оператором связи общему имуществу в многоквартирном доме в результате монтажа, эксплуатации и демонтажа сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме, подлежит возмещению в полном объеме оператором связи, причинившим такой вред

Собственники на общем собрании могут принять решение о демонтаже оборудования провайдеров, если за это проголосуют 2/3 от всех собственников

Часть 2 статьи 44 дополнить пунктом 3(8) следующего содержания: «3(8) принятие решений о демонтаже сетей связи, монтаж которых осуществлен в соответствии с частью 4(2) статьи 36 настоящего Кодекса… Часть 1 статьи 46 после цифр «3(1) дополнить цифрами «3(8)»

Можно бесконечно долго дискутировать на тему, превратятся ли подъезды и чердаки наших домов в картину азиатских трущоб – с паутиной бесконечных проводов, – это покажет время и правоприменительная практика, но уже несомненно, что новый порядок разрушит сложившиеся отношения между собственниками и операторами связи там, где был достигнут разумный компромисс предоставления интернета и затрат провайдеров на содержание проложенных сетей. Не секрет, что достаточно случаев, когда в счет платы за пользование общим имуществом провайдеры бесплатно предоставляли интернет для обслуживания наружного видеонаблюдения, работы бухгалтерии и правления ТСЖ и т.п. Теперь, очевидно, это станет дополнительными тратами из кармана собственников.

К слову, в большинстве домов уже присутствуют несколько интернет-провайдеров, которые считали для себя нормальной практикой плату за пользование общим имуществом дома. Не нужно быть провидцем, чтобы предположить, что отмена такой платы вряд ли приведет к снижению тарифов для потребителей.

Пожалуй, наибольшую выгоду от нововведения, помимо операторов связи, получат жители новостроек, где еще на этапе строительства устанавливается монополия одного провайдера, аффилированного с застройщиком. Действительно, другим операторам связи попасть в такие дома практически нереально. Управляющие компании ставят такие условия, что обслуживание абонентов становится нерентабельно. В частности, сообщения о таком можно встретить в чатах домов Новой Москвы и ряде других московских районов. Но, опять же, такая ситуация касается лишь небольшой части домов в общей массе российского жилого фонда.

Регламентировать правила доступа и нахождения в доме провайдеров должны отдельные подзаконные акты. На их разработку правительству дан срок до августа текущего года. Достаточно оперативно на официальных ресурсах появился текст проекта Постановления Правительства, описывающий «Правила взаимодействия оператора связи и лица, осуществляющего управление многоквартирным домом, при монтаже, эксплуатации и демонтаже сетей связи на объектах общего имущества в многоквартирном доме».

Текст содержит мало утешительного, в первую очередь, для управляющих организаций, которые нагружаются дополнительной работой по ведению реестров обращений провайдеров, расходами на электроснабжение оборудования провайдеров до момента заключения ими соответствующего договора с электроснабжающей организацией, согласованием проектов монтажа сетей и иными функциями, не свойственными им до этого.

Очевидно можно предположить, что данная работа будет в итоге оплачиваться из платежей собственников многоквартирного дома.

На управляющие организации также ляжет забота о предоставлении круглосуточного доступа провайдеров в многоквартирный дом в течение двух часов с момента предоставления запроса на такой доступ. При этом перечень лиц, кому провайдер доверяет от своего имени проводить работы в МКД, должен быть заранее направлен в управляющую организацию.

Из положительных моментов стоит отметить заботу о сохранности общего имущества:

«Проведение работ по монтажу сетей связи оператором связи или уполномоченным им лицом осуществляется в соответствии с проектом монтажа сетей связи и с соблюдением действующих нормативно-технических требований, при условии обеспечения сохранности общего имущества многоквартирного дома».

Однако, никаких отдельных санкций за ненадлежащее исполнение данных требований пока не предусмотрено.

Также позаботились и о покое жителей дома:

«При проведении работ по монтажу, эксплуатации, демонтажу сетей связи на объектах общего имущества многоквартирного дома оператор связи обязан соблюдать требования по обеспечению тишины и покоя граждан, установленные нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации».

В случае, если абонент отказывается от услуг провайдера, тот в свою очередь обязан демонтировать оборудование в течение трех месяцев. Однако, в отличие от ситуации с управляющей организацией, данное обязательство целиком находится на совести оператора связи, поскольку ни абонент, ни провайдер, не обязаны уведомлять кого-либо о расторжении договора.

Выше описанный закон уже вступил в силу. У операторов связи есть один год на то, чтобы привести свои документы и уже смонтированные сети в соответствие с новыми нормативами. Упростят ли нововведения доступ граждан к всемирной паутине – покажет время. Но уже сегодня собственникам тех МКД, которые недовольны паутиной сомнительных проводов в своих подъездах и на чердаках стоит воспользоваться ситуацией, чтобы навести порядок в своем доме, а тем, кто до этого сумел выстроить конструктивный диалог с провайдерами, стоит обсудить формат дальнейшего взаимодействия без ущерба для жизни МКД.

Автор статьи: Исполнительный директор НП “ЖКХ Контроль” Сергей Сохранов

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

09.04.2024 г. «Известия»: электронные квитанции за ЖКУ предлагают распространить на всю Россию

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/известия-электронные-квитанции-за/>

Смотрите сюжет телеканала 78.ru с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылке: https://78.ru/tv/programs/2024-04-08/dostupnaya-sreda/izvestiya-s-surdoperevodom-0804240700

СМИ гудят от новости — Госдума планирует поддержать законопроект об отмене бумажных квитанций ЖКХ. Стоит разобраться, что стоит за этим предложением и скажется ли новшество на плательщиках коммунальных услуг.

Документ о переводе бумажных квитанций за ЖКУ был внесён в Госдуму ещё 9 марта. Инициативу выдвинул спикер заксобрания Краснодарского края Юрий Бурлачко.

Сейчас, как сообщают «Известия», законопроект поддержала комиссия Госдумы по обеспечению жилищных прав граждан и профильный комитет по строительству и ЖКХ. Это значит, что в целом идея депутатам понравилась и первые шаги к отмене бумажных квитанций сделан.

Законотворцы предлагают выбор: кто-то может перейти на электронную квитанцию, кто-то — оставить бумажную. То есть принудительного перевода на новый формат не будет.

В Минстрое опровергли появившуюся в СМИ новость о замене бумажной версии платежного документа за ЖКУ электронными аналогами.

Распространяемая в ряде СМИ информация о замене бумажной версии платежного документа за жилищно-коммунальные услуги электронными не соответствует действительности”, – говорится в сообщении.

В ведомстве пояснили, что сейчас проходит рассмотрение инициативы заксобрания Краснодарского края, предусматривающая возможность изменения по согласию собственника способа доставки платежного документа по оплате взноса на капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома.

При этом в Минстрое уточнили, что предлагаемый законопроект не принят, он “находится на рассмотрении у заинтересованных органов власти”.

1. **Телеканал 78.ru**

08.04.2024 г. Программа «Известия»

<https://78.ru/tv/programs/2024-04-08/dostupnaya-sreda/izvestiya-s-surdoperevodom-0804240700>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

09.04.2024 г. Управляющим компаниям грозит запрет на организацию выборов самих себя

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/управляющим-компаниям-грозит-запрет/>

В петербургском Законодательном собрании предложили на федеральном уровне запретить управляющим компаниям инициировать выборы самих себя.

Проект постановления о законодательной инициативе обнародован на сайте ЗакСа. Его внёс депутат Алексей Цивилёв. Парламентарий предлагает поправить три статьи Жилищного кодекса. Внимание Цивилёва привлёк тот факт, что по закону управляющие многоквартирными домами компании наделены правом созыва общего собрания собственников (ОСС).

Как проходят фиктивные собрания собственников

“В настоящее время сложилась практика инициации управляющими организациями общих собраний по выбору самих себя в качестве управляющих организаций по сфальсифицированным решениям собственников и протоколу. Поэтому полагаем целесообразным исключить из компетенции ОСС, проводимого по инициативе управляющей организации, право принятия решения о выборе управляющей организации”, — говорится в пояснительной записке.

Кроме того, для борьбы с фальсификациями предлагается внести ещё несколько уточнений. Так, реестр собственников, предоставляемый по запросу управляющей организацией, должен быть актуальным “на дату письменного обращения”. Термин “решения” заменяется на “подлинники решений собственников”. Причём в подлинности этих решений необходимо ещё будет удостовериться.

Также предложено изменить порядок направления решений в органы жилищного надзора. Это связано с тем, что встречаются случаи, когда управляющие организации не исполняют свои обязанности и не направляют подлинники нежелательных для них решений и протоколы общих собраний собственников в органы надзора, а просто утилизируют их.

В случае утверждения постановления ЗакС обратится с законодательной инициативой в Госдуму, а также отправит законопроект в федеральное правительство (которое должно будет дать своё заключение). Если закон примут, потребуется изменить ещё и приказ Минстроя от 28.01.2019 “Об утверждении требований к оформлению протоколов…”.

Почему управляющие компании фальсифицируют протоколы

“Наибольшего внимания заслуживает предлагаемая поправка в ст. 45 ЖК РФ, устанавливающая запрет на включение в повестку дня общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, проводимого по инициативе УК, вопроса о выборе управляющей организации”, — отметила в комментарии “ДП” юрист корпоративной и арбитражной практики адвокатского бюро “Качкин и партнёры” Юлия Загинайко.

По её словам, сейчас отдельные недобросовестные управляющие компании злоупотребляют правом на созыв ОСС и используют этот механизм для “перевода” многоквартирного дома под управление аффилированной организации. К таким методам прибегают в случаях, когда у управляющей компании образовывается значительная задолженность перед поставщиками услуг и возникает риск отзыва лицензии. Зачастую сами собственники узнают о таких изменениях уже постфактум. Либо решение о смене УК преподносится как способ справиться с другими проблемами, возникшими в доме.

“Запрет на “самовыборы” поможет прекратить эту практику”, — считает Юлия Загинайко.

Член правления Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Петербурга Марина Акимова в комментарии “ДП” отметила, что действительно нередко за собственников составляются и подписываются подложные протоколы. Цель, как правило, состоит в том, чтобы захватить дом у ТСЖ или ЖСК. Подобных жалоб приходит много. Но меры борьбы должны быть другие.

“Наиболее правильная мера — наказывать того, кто это проделал, громадным штрафом или ещё каким–то образом. Пока же мы всё время издаём законы, которые не дают результатов”, — говорит Акимова. По её мнению, сложно придумать какие–либо законы против фиктивных собраний, когда управляющие компании селят в доме своих людей и эти люди инициируют ОСС. “Надо всё продумать, а потом уже написать законодательство”, — заключила Акимова.

«Если собрание проводится впервые в доме-новостройке, то инициатором может быть один или несколько собственников помещений. Первое годовое собрание в таком доме могут организовать те собственники, которые были выбраны на первичном собрании как инициативная группа (пп. «а» п. 2 разд. III Приказа Минстроя РФ от 31.07.2014 № 411/пр). Годовое и внеочередное собрание могут инициировать: любой собственник помещения – юридическое или физическое лицо (ч. 2. ст. 45 ЖК РФ) или группа собственников, которые обладают не менее чем 10 % голосов от общего количества голосов в МКД. В этом случае собственники обговаривают и составляют повестку дня, по которой они хотят провести собрание, затем обращаются в управляющую компанию, ТСЖ или в жилищный (жилищно-строительный) кооператив, которые, в свою очередь, обязаны провести собрание с такой повесткой дня в течении 45 дней с момента обращения (ч. 6 ст 45 ЖК РФ). Инициатором собрания может быть и сама управляющая организация, но только та, которая управляет домом на основании договора управления МКД. Иногда складывается ситуация, когда управляющая организация, не имеющая отношения к дому, преследуя свои цели, пытается организовать общее собрание. Такого права у неё нет. Все решения, принятые на таком собрании, если оно всё-таки состоялось, можно будет без труда оспорить (ч. 7 ст. 45 ЖК РФ). Бывает так, что управляющая организация потеряла лицензию, но продолжает управлять МКД, имея действующий договор управления. Такая УО вправе быть инициатором ОСС, пока не будет выбрана новая организация по конкурсу или по решению общего собрания или не будет организован иной способ управления»,-рассказала президент РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

10.04.2024 г. КОГДА ОТКЛЮЧАТ ОТОПЛЕНИЕ В 2024 ГОДУ

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/когда-отключат-отопление-в-2024-году/>

Весной многие сталкиваются с такой проблемой: на улице уже тепло, а в квартире продолжают греть батареи. В итоге и дома слишком жарко, и платить за отопление приходится как бы «зря». Когда должны отключать отопление по закону, и как проследить за его графиком, расскажем в этой статье.

КОГДА ДОЛЖНЫ ОТКЛЮЧИТЬ

Решение об отключении центрального отопления принимается органами местного самоуправления на основании четко определенных критериев, которые описаны в п. 5 Постановления Правительства РФ №354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов».

При какой температуре отключают отопление?

В Постановлении указывается, что отключение отопления в жилых квартирах происходит только после того, как в течение 5 дней среднесуточная температура будет держаться на уровне 8° С. Важно! Даже если в какой-то день температура поднимается существенно выше, или днем сильно греет солнце, отопление все равно не отключат, пока не будет выполнено указанное выше условие. Дело в том, что ситуативная обстановка дает обманчивое ощущение тепла, если отключить в этот момент отопление, в жилье будет холодно.

Если же отопление отключили, а потом температура резко снизилась и осталась таковой, тепло могут вернуть и оставить, пока не будет заново выполнено условие для отключения. Однако следует помнить, что и отключение, и подключение отопления не происходит одномоментно, обычно занимает несколько дней, поэтому жильцам может показаться, что оно не совсем соотносится с температурой, это связано с особенностями эксплуатации сетей и реальными возможностями отопительных компаний.

МОЖНО ЛИ УЗНАТЬ ДАТУ ОТКЛЮЧЕНИЯ ТЕПЛА

Заранее предсказать, какого числа отключат отопление, сложно. Но перед завершением отопительного сезона в официальных источниках (местная администрация, официальные паблики, сайты обслуживающих компаний) публикуется распоряжение. После этого можно ожидать отключения отопления в течение 3-5 дней.

Прекращение подачи тепла в различные городские объекты происходит в следующем порядке:

Предприятия.

Жилые дома (частные и многоквартирные).

Социально значимые объекты типа детских садов, школ, социальных центров, и так далее.

То есть, дома занимают только второе место и отключаются от подачи тепла тогда, когда приходит их очередь.

«При изменении среднесуточной температуры воздуха на один градус температура теплоносителя в среднем повышается или понижается на 3 градуса. Чтобы избежать резкого изменения нагрузок на трубопроводы и оборудование, регулировка режимов ведется плавно и заблаговременно. Корректировка подачи тепла и горячей воды потребителям производится под контролем диспетчерских служб предприятий. Стоить учесть, что предприятия подают теплоноситель до границ балансовой принадлежности (до ввода в дом). Если жители отмечают недостаточный или избыточный уровень отопления, им необходимо обращаться в свои управляющие компании для настройки внутридомовой системы»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

КУДА ЖАЛОВАТЬСЯ, ЕСЛИ НОРМЫ ТЕМПЕРАТУРЫ В КВАРТИРЕ НАРУШАЮТСЯ

Как следует из Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, в квартире должна обеспечиваться нормативная температура воздуха: в теплое время года (когда среднесуточная температура наружного воздуха выше 8° С) в жилой квартире не должно быть теплее 28° С. Если данный норматив не соблюдается (с учетом допустимого превышения нормативной температуры – не более 4 °C), можно пожаловаться. Но для этого необходимо предварительно измерить температуру в квартире. Для начала стоит обратиться в управляющую организацию, которая обслуживает ваш дом. Сотрудники УК должны посетить вас и составить акт после проверочного замера температуры. Важно! Проследите, чтобы в акте были указаны обстоятельства, которые вызывают у вас недовольство, не подписывайте документ, в котором содержится фраза, что у вас нет претензий.

Если управляющая компания не исправляет ситуацию на основании акта, вы можете жаловаться в Роспотребнадзор (приложите составленный акт) или Госжилинспекцию. Сотрудники соответствующей организации проверят обстоятельства и, если действительно есть нарушение, могут принять меры к управляющей компании.

Если жалобы не помогают, можно обращаться в суд. В таком случае вы сможете потребовать также компенсацию морального вреда (но его нужно будет доказать).

В целом, конечно, возможна такая ситуация, что днем температура уже достаточно высокая, а батареи все еще не отключают. Это не обязательно говорит о нарушении, возможно, ночью сильно холодает, и необходимое условие не выполняется. Но если вы уверены, что управляющая компания нарушает правила подачи тепла в квартиры, можно и нужно жаловаться, чтобы добиться исправления ситуации.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

15.04.2024 г. Семьям мобилизованных будут по-новому считать оплату коммунальных услуг

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/семьям-мобилизованных-будут-по-новом/>

Семьи мобилизованных в ВС России граждан, у которых в квартирах не установлены счетчики, не будут оплачивать газ и воду за уехавших на СВО родственников, сообщили в пресс-службе правительства РФ. Сейчас счета за газ и воду рассчитывают по числу формально проживающих в таких квартирах человек.

Мобилизованные также входили в это число, хотя в силу своего фактического отсутствия не пользовались системами водо- и газоснабжения. Теперь это будет учитываться в платежной квитанции, — подчеркнули в правительстве.

Семьям мобилизованных россиян для перерасчета нужно обратиться в управляющую компанию. Необходимо будет предъявить выписку из военкомата с подтверждением того, что родственник находится в зоне СВО.

Председатель Правления РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец

«Счетчики для многих давно стали обыденностью. Они позволили сделать оплату ЖКУ более прозрачной и справедливой. Человек платит только за то, что реально потратил. Это стимулирует расходовать ресурсы более рационально: не оставлять включенным свет во всех комнатах, экономить воду, не жечь попусту газ. Если в квартире нет приборов учета холодной и горячей воды, электроэнергии или бытового газа, то оплата коммунальных услуг происходит по нормативам потребления. В этом случае нормативы умножаются на количество проживающих граждан, и необязательно зарегистрированных. Нормативы устанавливают органы власти субъектов Российской Федерации. Не стоит забывать про повышающий коэффициент и риск получить штраф за незарегистрированных жильцов. Основанием для начисления платы за коммунальные услуги водоснабжения и водоотведения является факт потребления данных услуг. Так, ч.11 ст. 155 ЖК РФ и п.54-59 Правил № 307 (далее – Правила), предусмотрена возможность освобождения граждан, не установивших индивидуальные приборы учета (далее – также ИПУ), от платы за все виды коммунальных услуг кроме услуг отопления в связи с временным отсутствием потребителей по месту жительства».

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

15.04.2024 г. 49-я международная научно-практическая конференция «Коммерческий учет энергоносителей»

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/49-я-международная-научно-практическая/>

24 апреля 2024 года в Санкт-Петербурге состоится 49-я международная научно-практическая конференция «Коммерческий учет энергоносителей».

Традиционно площадка мероприятия объединит профессионалов отрасли: специалистов ведущих заводов-изготовителей приборов учета, энергосберегающего оборудования и технологий, сотрудников энергоснабжающих компаний, структур ЖКХ, участников отраслевых объединений, представителей федеральных и региональных органов власти.

За годы своей работы конференция «Коммерческий учет энергоносителей» стала авторитетной платформой для обмена опытом, выстраивания диалога между специалистами, бизнесом, органами власти и общественностью. Здесь обсуждаются новейшие тренды энергоэффективного развития, проходит обмен опытом отраслевого сообщества, вырабатываются тактические рекомендации по решению насущных вопросов в сфере энергосбережения.

Главные темы конференции:

представление новой продукции заводов-изготовителей;

вопросы импортозамещения в производстве средств измерений;

повышение энергоэффективности в условиях санкций;

новое в отраслевом законодательстве;

тренды цифровой трансформации отрасли;

стандартизация процессов коммерческого учета.

Конференция проводится при поддержке СПбГБУ «Центр энергосбережения», ассоциации «АВОК Северо-Запад», ГУП «ТЭК СПб», ФБУ «Тест-С.-Петербург» и Ассоциации производителей качественной продукции для теплоснабжения.

Организатор мероприятия — АО НПФ ЛОГИКА.

Место проведения: Olympia Garden Hotel, конференц-зал «Америка» (г. Санкт-Петербург, Батайский пер., 3А, ст. м. Технологический институт).

Для участия очно необходима предварительная регистрация:

https://logika-event.timepad.ru/event/2830584/

Регистрация на онлайн-трансляцию конференции:

https://my.mts-link.ru/j/logika/logika24042024

Более подробная информация по ссылке: <https://www.logika-consortium.ru/events/komuchet-49/>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

16.04.2024 г. В Петербурге запустили чат-бот «Домовёнок СПб»

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/в-петербурге-запустили-чат-бот-домов-2/>

Сервис предоставит различные данные по вопросам жилищной сферы.

В Петербурге начал работать чат-бот «Домовёнок СПб», он направлен на предоставление информации по вопросам жилищной сферы и работает в Telegram. Об этом сообщили в пресс-службе городской администрации.

С помощью бота петербуржцы смогут узнать сведения об управляющей компании, данные о постановке на жилищный учёт, о планируемом капитальном ремонте конкретного дома, проверить задолженность по оплате взносов за капремонт. Также с помощью «Домовёнка СПб» можно получить информацию о госпрограммах содействия в улучшении жилищных условий, реализуемых в Петербурге.

Чтобы использовать чат-бот, можно просто написать вопрос или выбрать тему в чате.

«Применение элементов искусственного интеллекта в сфере ЖКХ является, если и не главным, то одним из основных трендов нашей жизни. Боты позволяют минимизировать расходы, связанные с ежедневным и однотипным взаимодействием с большим количеством пользователей. Думаю, что чат-бот будет набирать популярность у жителей Санкт-Петербурга и будет в скором времени интегрирован с чат-ботами профильных ведомств по вопросам ЖКХ и услуг»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец (Москва)**

16.04.2024 г. В Петербурге жилищников попросили выявлять террористов

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/в-петербурге-жилищников-попросили-вы/>

В Петербурге руководителей ТСЖ и ЖСК попросили подключиться к выявлению террористов и сотрудников иностранных спецслужб, пишет «Фонтанка». Как уточняет издание, соответствующее письмо было отправлено из жилищного агентства Красногвардейского район, а в местные ТСЖ, ЖСК и ЖК в начале апреля, его подлинность подтвердили в пресс-службе администрации.

Руководителям управляющих организаций порекомендовали активизировать работу по выявлению лиц, «причастных к деятельности международных террористических организаций, неонацистских формирований и спецслужб Украины». Искать их необходимо в жилом фонде, который сдается внаём. Авторы письма ссылаются на решение, которое было принято по итогам заседания антитеррористической комиссии и оперативного штаба Петербурга. Процедура «выявления» преступников в письме не прописана.

Сюжет с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец смотрите в программе «Известия» на 78 канале:

Мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец: https://78.ru/

Чтобы снизить риски, управленцам следует внимательно относиться к своим обязанностям, которые устанавливает жилищное законодательство. Закон не устанавливает отдельных требований для УО, ТСЖ, ЖСК по обеспечению антитеррористической защищенности МКД. Управление МКД должно обеспечивать безопасные условия проживания граждан (ч. 1, 1.1 ст. 161 ЖК). УО, ТСЖ, ЖСК обязаны содержать общее имущество собственников в МКД в состоянии, которое обеспечивает безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества (подп. «б» п. 10 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства от 13.08.2006 № 491, далее — Правила № 491).

Чтобы снизить угрозу террористических актов в МКД, управленцы обязаны:

следить за безопасностью МОП;

ограничивать доступ в технические помещения МКД, на кровлю и в подвал;

контролировать беспрепятственный доступ к эвакуационным выходам;

выполнять решения ОСС;

выполнять требования по информированию собственников, в том числе о планируемых работах в МКД и на придомовой территории;

соблюдать нормы трудового законодательства, в том числе когда устраиваете новых работников. Органы МСУ обязаны разрабатывать и реализовывают программы в области профилактики терроризма и вправе привлекать УО, ТСЖ, ЖСК к выработке профилактических мер. Это следует из ч. 1. ст. 5.2. Закона от 06.03.2006 № 35-ФЗ «О противодействии терроризму», п.п. 7.1 п. 7 ч. 1 ст. 14 Закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», постановления Правительства от 25.12.2013 г. № 1244 «Об антитеррористической защищенности объектов (территорий).

1. **Телеканал 78.ru**

15.04.2024 г. Программа «Известия»

<https://78.ru/>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

17.04.2024 г. В Петербурге расследуют ЖКХ-аферу с сотней жилых домов

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/в-петербурге-расследуют-жкх-аферу-с-со-2/>

Петербургское управление Следственного комитета РФ возбудило уголовное дело о мошенничестве в отношении сотрудников управляющей компании ООО «УК «Собрание». Эта УК обслуживает почти 100 многоквартирных домов в Невском районе Петербурга, жители которых ранее жаловались на то, что компания не выполняет свои обязанности. О возбуждении дела говорится в ответе МВД на запрос депутата Госдумы Михаила Романова.

Замминистра МВД Андрей Храпов, подписавший ответ, в частности сообщает: «Главным следственным управлением Следственного комитета Российской Федерации по городу Санкт-Петербургу возбуждено уголовное дело по признакам преступления, предусмотренного частью 4 статьи 159 («Мошенничество») УК РФ, по факту хищения неустановленными лицами из числа сотрудников ООО «УК «Собрание» полученных от собственников и нанимателей многоквартирных домов на территории Невского района города Санкт-Петербурга в качестве платы за услуги по холодному водоснабжению, водоотведению и отпуску питьевой воды денежных средств, предназначенных для перечисления … ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», причинив последнему материальный ущерб в особо крупном размере».

По словам руководителя регионального центра НП «ЖКХ Контроль» в Петербурге Аллы Бредец, история с УК «Собрание» может служить примером распространенной в Петербурге и других регионах России практики работы недобросовестных УК. Они собирают деньги жильцов за ЖКУ, но не расплачиваются ими за услуги, оказанные ресурсоснабжающими организациями (за воду, электроэнергию, тепло), а также не производят надлежащие работы по дому (за которые платят жильцы). В первом случае — это воровство средств жильцов, во втором — мошенничество.

Попытки призвать их к порядку до последнего времени затруднялись отказом судов исполнять решения общих собраний МКД по замене таких УК (точнее, суды запрещали Жилищной инспекции исключать недовольные МКД из лицензий этих компаний на управление домами), мотивируя такое «жилищное рабство» тем, что плата, получаемая с жильцов домов, — это единственный источник дохода, чтобы погасить долги. Эту проблему РБК Петербург ранее подробно описывал. Теперь, после вмешательства прокуратуры и Верховного суда, это препятствие снято, жильцы могут отстранять такие компании от управления своими домами; и претензии к возврату средств можно предъявлять к таким компаниям непосредственно, например, в рамках уголовного дела.

Однако, по мнению Аллы Бредец, такие компании как правило не имеют средств на счетах, имущества и уставного капитала в достаточном объеме. Так что взыскать средства на практике невозможно и остается лишь один выход — привлечь виновников по части 4 статьи 159 УК РФ, где максимальное наказание — до 10 лет лишения свободы; ресурсоснабжающим организациям — списать убытки; а гражданам, не получившим оплаченные услуги по обслуживанию дома, смириться с потерей и более внимательно следить за работой своих УК. По данным Аллы Бредец, от подобной деятельности недобросовестных УК в Петербурге пострадало несколько сотен МКД.

Ссылка на материал РБК Владимир Грязневич: <https://www.rbc.ru/spb_sz/16/04/2024/661e8b549a7947072d2663d3>

1. **Издание РБК**

16.04.2024 г.

<https://www.rbc.ru/spb_sz/16/04/2024/661e8b549a7947072d2663d3>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

20.04.2024 г. КС разъяснил обязанности управляющей компании после истечения договора

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/кс-разъяснил-обязанности-управляюще/>

Если срок действия договора управляющей компании (УК) на управление многоквартирными домами истек, однако замены ей вовремя не найдено, она обязана продолжать исполнение своих обязанностей до выбора новой УК. Такое постановление Конституционного суда (КС) размещено на официальном интернет-портале правовой информации.

КС решил опубликовать разъяснения по поводу механизма прекращения обязательств УК после проверки конституционности отдельных положений статьи 162 и статьи 200 Жилищного кодекса в связи с жалобой, поступившей от одной из управляющих компаний Красноярска.

Конституционный суд разъяснил, что управление многоквартирными домами и обслуживание общего имущества собственников должно происходить непрерывно. УК начинает действовать с момента регистрации в реестре лицензий региона после заключения договора, размещаемого в ГИС ЖКХ, и при его прекращении орган госжилнадзора в течение пяти рабочих дней должен отразить соответствующие изменения в реестре.

При этом техническую документацию, средства и оборудование УК обязана передать той организации, что придет ей на смену, в течение трех рабочих дней. В некоторых случаях обязанности по управлению домом сохраняются, когда сведения о нем исключены из реестра лицензий субъекта не по заявлению УК, а по решению органа госжилнадзора по причине привлечения УК к административной ответственности или ее банкротства.

Однако, как правило, арбитражные суды в целях непрерывности управления домом обязывают УК продолжать работу и оплачивать коммунальные ресурсы до передачи управления новой УК. «Несмотря на то, что такое истолкование влечет за собой ограничение свободы экономической деятельности и права частной собственности, оно не может восприниматься как неприемлемое», — указал КС РФ.

Судебная инстанция постановила, что возложение на УК, не передавшей вовремя документы, технические средства и оборудование новой организации, обязанности продолжать свою деятельность после прекращения договора управления «не лишено конституционной целесообразности».

«При отсутствии какого-либо иного субъекта управления таким домом это продиктовано целями непрерывного обеспечения безопасной эксплуатации дома и реализации жилищных прав граждан. Такая обязанность УК по продолжению управления многоквартирным домом и оплате коммунальных ресурсов не является неограниченной по времени», — уточнил КС.

Как указали в его пресс-службе, при таком истолковании оспариваемые нормы «не расходятся с конституционными принципами необходимости и соразмерности ограничений прав и свобод».

Подробнее в ПГ: <https://www.pnp.ru/social/ks-razyasnil-obyazannosti-upravlyayushhey-kompanii-posle-istecheniya-dogovora.html>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

20.04.2024 г. Президентская программа газификации СНТ принята

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/президентская-программа-газификаци-2/>

16 апреля 2024 года председатель Правительства РФ подписал постановление № 484 “О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации” – этот документ можно, по сути, назвать федеральным законом о газификации СНТ (ссылка в конце статьи).

Можно ли будет бесплатно подключить газ прямо в дом?

Действующая программа социальной догазификации, в которую теперь включили и СНТ, подразумевает бесплатное подведение газовых труб только к границам частных участков. Все дальнейшие работы по прокладке газа на участке и в доме, а также подключение к конечному газовому оборудованию (плита, котел) владелец должен оплачивать сам. Оборудование он также приобретает за свой счет.

Новое постановление о газификации СНТ содержит дословно следующее:

“Подключение <…> осуществляется исполнителем до границ земельных участков, занятых указанными домовладениями, без взимания средств с заявителей за оказание услуги по подключению”.

“Подключение газоиспользующего оборудования физических лиц (за исключением мероприятий в границах земельных участков, на которых располагаются домовладения этих физических лиц) <…> осуществляется без взимания с них средств…”.

Следовательно, речь не идет о бесплатном проведении газа в частный дом в СНТ – газовые сети будут бесплатно прокладываться только до границ участков. Возможность бесплатного или частично бесплатного подключения частного дома к газу по-прежнему существует только для льготных категорий населения, которым предоставляется компенсация расходов в форме государственной субсидии.

Какие СНТ могут подключиться к газу по “президентской программе”

Как и предупреждали эксперты, бесплатная газификация распространяется не на все СНТ. Согласно новому закону, бесплатно провести газ до границ участка можно только в тех садоводческих товариществах:

которые находятся в границах населенного пункта, где уже есть функционирующие газораспределительный сети.

к которым в рамках программ газификации других объектов планируется прокладка газораспределительных сетей до территории садоводства.

То есть для СНТ сохранено главное ограничение, которое существует в действующей программе догазификации: бесплатное подключение к газу возможно только там, где поблизости уже проходит газопровод или появится в ближайшее время. Расстояние от границ садоводства до газопровода в новом постановлении не определено, но в действующих нормативах есть цифра – 200 метров.

Следовательно, территории СНТ, удаленные от газифицированных населенных пунктов и магистральных газопроводов, в программу бесплатной газификации не входят.

Когда можно будет подать заявку на подключение газа по “президентской программе”?

Вице-премьер Алексей Новак на совещании у президента сообщил, что подавать заявки на газификацию участков в СНТ можно с момента опубликования нового постановления. Однако это не означает, что подключение состоится в ближайшее время: регионам дано поручение до 1 июля составить перечень СНТ, подлежащих газификации, установить сроки проведения работ и согласовать график с ЕОГ (Единым оператором газификации РФ).

Что нужно для подачи заявки на газификацию СНТ

Решение о газификации должно быть принято на общем собрании собственников участков на территории товарищества. Протокол собрания должен быть приложен к обязательному пакету документов, который подается вместе с заявкой.

Новое постановление о газификации СНТ не конкретизирует, каким количеством голосов должно быть принято решение. Вероятно, в этом вопросе имеет смысл обратиться к закону № 217-ФЗ “О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд”.

Согласно этому закону, инженерные коммуникации на землях общего пользования в СНТ считаются общим имуществом владельцев участков на территории садоводства, независимо от их членства в товариществе. Поэтому обязательное право голоса в таких решениях предоставляется и тем владельцам участков, которые не вступили в СНТ.

Решения по вопросам, касающимся создания или реконструкции общего имущества СНТ, принимаются квалифицированным большинством голосов от общего числа присутствующих на собрании. Собрание считается правомочным, если на нем присутствовало более 50% владельцев участков. Заочное голосование по таким вопросам не допускается.

В постановлении о газификации СНТ особо подчеркивается, что правление товарищества не вправе препятствовать его членам или садоводам – “индивидуалам” в подключении к газовым сетям.

Резюме: как будет работать программа газификации СНТ

Бесплатного подключения газа к частному дому по-прежнему не предусмотрено: можно рассчитывать только на подведение труб к границе участка. Все работы в пределах участка и в доме оплачивает собственник.

Газ бесплатно проведут только в те СНТ, которые находятся рядом с действующими газопроводами.

Заявку можно подавать с момента опубликования постановления, но точные сроки ее исполнения пока не определены.

Для подключения газа в СНТ нужно провести очное общее собрание по процедуре, которую определяет закон № 217-ФЗ.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.04.2024 г. Общественникам нашли пристанище для подготовки к собраниям собственников жилья

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/общественникам-нашли-пристанище-для-2/>

Подготовка к общему собранию собственников жилья требует немало времени и сил. Ведь активисты должны выявить вопросы и проблемы, которые волнуют жильцов дома, понять, как организовать их решение. А еще нужно место, где можно собраться и все обсудить в спокойной обстановке. Но не во всех домах есть такая возможность. К примеру, в панельной пятиэтажке собраться на площадках между этажами — вариант так себе. Поэтому нужно создать соответствующие условия для работы общественников. Именно к этому призывает законопроект, который подготовила зампредседателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева.

Негде собраться

Жилищный кодекс рассчитан на активных жильцов, а высшая форма управления многоквартирным домом — это проведение общих собраний. Но собраться бывает сложно, причем не только из-за того, что люди неактивны, бывает, что просто негде, рассказала Светлана Разворотнева.

Поэтому она подготовила проект закона, в котором предложила, чтобы органы местного самоуправления выделяли помещения для этого. Такие примеры уже есть: для проведения заседаний советов домов по подготовке общего собрания собственников в некоторых регионах местная власть создает коворкинг-центры, говорится в проекте закона.

«Речь идет о том, чтобы местные власти бесплатно предоставили активным жителям, которые готовятся к общему собранию, какие-то комнаты или кабинеты в школах, муниципальных клубах, то есть в зданиях, которые находятся в ведении органа власти», — объяснила Разворотнева суть инициативы.

По ее мнению, это один из способов поддержки общественников. Ведь работа совета дома требует создания соответствующих условий, в частности, наличия минимальной мебели, оборудования и расходных материалов для проведения рабочего заседания.

Такая законодательная норма позволит общественникам собираться без проблем, чтобы обсуждать важные для дома вопросы, а также планы по развитию инфраструктуры в многоквартирных домах и на прилегающих территориях, считает депутат.

«Провести собрание можно во дворе дома, если позволяют погодные условия, или можно арендовать учебный класс в ближайшей школе. Можно обратиться в орган местного самоуправления с просьбой помочь с помещением для проведения ОСС. Согласно ст. 1 и ст. 13, 14 ЖК РФ, ОМС должны обеспечивать условия для осуществления гражданами своих прав, вытекающих из отношений, регулируемых ЖК РФ. Проблема чаще в том, чтобы максимальное количество собственников смогли принять участие в ОСС, обеспечить кворум и решение вопросов повестки, лучше время его проведения назначать после окончания рабочего дня или в выходные, когда ОМС, государственные и казенные учреждения уже не работают»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Подробнее в ПГ: <https://www.pnp.ru/social/domovye-sovety-perestanut-bomzhevat.html>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.04.2024 г. Петербург вышел на третий этап реформы уборки дворов.

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/петербург-вышел-на-третий-этап-реформ/>

Реформа системы уборки городских территорий общего пользования вышла на третий этап, сообщили РБК Петербург в Жилищном комитете Смольного. Районным жилищным агентствам (РЖА) уже переданы все необходимые полномочия и ресурсы. На данный момент в РЖА, которые теперь убирают подведомственные районам территории, работает 4018 дворников, что составляет 92,1% от запланированного штата, и 1 057 механизаторов — 86,4% от штатного расписания.

Концепция проводимой реформы была позаимствована Петербургом у Москвы: там новая структура была создана почти 10 лет назад. Петербургский переход стартовал в 2023 году. Как сообщал РБК Петербург, Смольный, недовольный качеством работы частных подрядчиков, решил поручить уборку внутриквартальных территорий общего пользования, подведомственных районным администрациям, специально созданным для этого ГБУ ЖА. Это реорганизованные в государственные бюджетные учреждения районные жилищные агентства.

Московская реформа 2013-2016 годов заключалась в создании вертикально интегрированной структуры ГБУ «Жилищник», с филиалами во всех 146 административных единицах столицы. Решать масштабные задачи по управлению многоквартирным фондом Москвы учреждению помогает разветвленная диспетчерская служба, колоссальный штат персонала: сварщиков, электриков, сантехников, уборщиц, ландшафтников, подсобных рабочих, а также огромный парк самой современной техники, измеряющийся десятками тысяч единиц.

Для привлечения работников Смольный предпринял ряд мер. Определена конкурентоспособная заработная плата: сейчас механизаторам предлагают 81 тыс. рублей в месяц (до вычета налогов), дворникам — 52 тыс. рублей. Кроме этого, предусмотрены премии за производительность. Для дворников и трактористов созданы комфортные служебные помещения: душевые, сауны кухни-столовые, с необходимой техникой (чайник, микроволновая печь холодильник), места для переодевания (оборудованные стиральными машинами и сушилками). Сотрудники обеспечены спецодеждой (уникальная форма «чистый Петербург» с логотипом района), обувью, инвентарем. Как утверждает Жилищный комитет, иногородним предоставляется бесплатное проживание в служебном жилье — в комнатах и квартирах освобождаемого жилищного фонда, а также в виде койко-мест в доходных (точнее, «наемных», по закону) домах.

В рамках централизованной закупки специализированной техники для уборки в 2022 и 2023 годах, Жилищный комитет организовал закупку и передачу в ведение РЖА 1 234 единиц самоходной уборочной техники (крупно- и малогабаритные тракторы, погрузчики и мини-погрузчики) с сезонным навесным оборудованием, 1 367 ед. разнообразного прицепного и навесного оборудования (прицепы для распределения противогололедных материалов, поливомоечные прицепы, грузовые прицепы, прицепные газонокосилки, снегоуборочные отвалы и роторы, бункерные щетки), а также 1 057 ед. средств малой механизации со сменим сезонным оборудованием (роторы, щетки, косилки). На обновление парка техники и ремонт помещений для сотрудников из городского бюджета было выделено около 10 млрд руб.

Из государственных документов убирают упоминания дорожных предприятий, которые годами убирали улицы в Петербурге. Их не существует с апреля. Проект постановления, опубликованный 18 апреля, меняет положение о комитете по благоустройству. Вместо ГУДП «Центр» туда вписывают государственное бюджетное учреждение «Центральное управление региональных дорог и благоустройства». Вместо ГУДП «Путь» — ГБУ «Юго-западное управление региональных дорог и благоустройства», вместо ГУДСП «Петродворцовое» — ГБУ «Юго-восточное управление региональных дорог и благоустройства», а вместо ГУДСП «Курортное» — ГБУ «Северо-западное управление региональных дорог и благоустройства». «Фонтанка» неоднократно рассказывала о готовящейся реформе в области содержания улично-дорожной сети. Согласно СПАРК, ГУДП «Центр», ГУДП «Путь», а также ГУДСП «Петродворцовое» и «Курортное», которые много лет были подрядчиками города, формально не существуют с 1 апреля. Они преобразованы в бюджетные учреждения. Форма АО «Коломяжское», АО «Автодор» и АО «Автопарк № 7 Спецтранс» осталась прежней. Все вышеперечисленные компании почти на безальтернативной основе выигрывали контракты на содержание дорог по районам Петербурга много лет, с этим приходилось разбираться антимонопольной службе. В соответствии с федеральным законом, унитарные предприятия в этой отрасли должны поменять форму. Предполагается, что после этого они будут получать контракты не на конкурсах, а в виде прямого бюджетного задания.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

22.04.2024 г. Неуправляемые

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/неуправляемые/>

Против петербургской управляющей компании «Собрание» возбудили уголовное дело о мошенничестве в особо крупном размере. По запросу петербургского парламентария, единоросса Михаила Романова возбуждено уголовное дело против управляющей компании «Собрание», в ведении которой находились многоквартирные дома в Невском районе города. Об этом депутату Госдумы сообщил заместитель министра внутренних дел Андрей Храпов. Часть 4 статьи 159 Уголовного кодекса РФ, по которой квалифицируется преступление – мошенничество, совершенное организованной группой либо в особо крупном размере, предусматривает до 10 лет лишения свободы.

Решение о возбуждении уголовного дела принято в том числе по материалам проверки, проведенной прокуратурой Санкт-Петербурга по запросу единоросса Михаила Романова. Правоохранители изучили собранные материалы, в том числе — многочисленные обращения жителей города, которые получил депутат. Главное следственное управление СК РФ по Санкт-Петербургу обнаружило факты хищения сотрудниками ООО «УК Собрание» денег, полученных от жильцов многоквартирных домов в качестве платы за услуги по водоснабжению и водоотведению. В МВД также считают, что ущерб в особо крупном размере компания причинила ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга».

«Проводятся мероприятия по установлению виновных лиц», – сообщил заместитель министра внутренних дел РФ.

Правоохранители выявили многочисленные нарушения: ненадлежащее содержание общего имущества обслуживаемых домов, необоснованное увеличение платы за услуги, фальсификация протоколов и бюллетеней общих собраний собственников, отсутствие функционирующей аварийно-диспетчерской службы. Кроме того, обнаружены факты предоставления коммунальных ресурсов ненадлежащего качества.

Прокуратура Невского района совместно с районным управлением МВД России установила, что платежи собственников квартир перечислялись подрядчикам, фактически не оказывающим жилищные и другие услуги в домах, которые обслуживала УК «Собрание». Об этом депутату ранее сообщил прокурор Санкт-Петербурга Виктор Мельник.

Михаил Романов отметил, что после того, как виновные в мошенничестве будут определены, важно добиться от них возмещения ущерба — как собственникам квартир, так и городу — в лице ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и других ресурсоснабжающих компаний.

«Я продолжаю держать на контроле ход расследования и буду оказывать правовую помощь всем пострадавшим собственникам — участникам процесса. Соблюдение прав и интересов жителей Невского района находятся на моем постоянном личном контроле», — сообщил Михаил Романов.

Напомним, УК «Собрание» до недавнего времени обслуживало около ста домов в Невском районе Санкт-Петербурга. Задолжав подрядчикам около 60 миллионов рублей и практически прекратив оказывать услуги, компания продолжала взымать с жильцов плату. Когда собственники жилья приняли решение о смене нерадивого оператора услуг, выяснилось, что это невозможно: судебные приставы наложили запрет на такие действия, поскольку доход «Собрания» от обслуживания этих домов должен был быть взыскан за долги.

Смотреть сюжет 78 канала в программе «Неделя Петербурга» с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылке: https://static.78.ru/images/uploads/1713724983927.mp4

На сегодняшний день выявление преступлений в сфере жилищно-коммунального хозяйства является одной из актуальных задач. Сфера ЖКХ выделяется из других отраслей экономики сложностью организации, большим объемом нормативно-правового регулирования, включающего нормы гражданского, жилищного законодательства, большого количества подзаконных актов, в связи с чем успешная деятельность по противодействию преступности в данной сфере требует больших познаний как в юридических, так и в технических вопросах.

За что руководители УО и жилищных объединений получают реальные сроки

На два года можно лишиться свободы за подделку документов общего собрания в МКД: протокола, решений собственников. Дело в том, что решения и протокол – это официальные документы. Это значит, что они влекут за собой юридические последствия: возлагают на собственников обязанности (ч. 1 ст. 46 ЖК).

Протоколы общего собрания могут подделывать в интересах недобросовестных управляющих МКД организаций и собственников помещений в МКД. Для таких УО это способ получить дом в управление или увеличить платежи собственников без их согласия. Собственники помещений с помощью подделки могут манипулировать с общим имуществом или решать бизнес-задачи. К примеру, перевести помещение из жилого в нежилое под магазин, если другие собственники против. Целью подделки протоколов может быть принятие любого решения в компетенции общего собрания: аренда общего имущества, выбор способа управления, утверждение условий договора управления и др.

Выставление двойных квитанций – это мошенничество

Прокуратура Пермского края выявила, что неустановленные лица сфальсифицировали протокол ОСС о смене УО с УК «Жилсервис» на УК «Загарье». Это дало право УК «Загарье» направлять жителям платежные документы. Плательщики двух МКД Перми с декабря 2016-го по июнь 2017 года получали двойные квитанции об оплате коммунальных услуг. В результате собственникам помещений неправомерно начислили 2 млн руб. По материалам прокурорской проверки возбудили уголовное дело по признакам преступления по части 3 статьи 30, части 3 статьи 159 УК (покушение на мошенничество в крупном размере).

Растрата – до пяти лет лишения свободы

Руководителю управляющей МКД организации грозит наказание вплоть до уголовного, если плательщики исправно платят, а деньги до поставщиков коммунальных ресурсов не доходят. Дело в том, что УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК обязаны перечислять деньги РСО и региональному оператору не позднее рабочего дня после поступления платежа от потребителя (п. 6 Требований к осуществлению расчетов за ресурсы, необходимых для предоставления коммунальных услуг, утв. постановлением Правительства от 28.03.2012 № 253).

Если проверка выявит, что деньги за коммунальные ресурсы потрачены на другие цели, руководитель юридического лица может лишиться свободы. Срок назначит суд, он может быть от двух до пяти лет с выплатой штрафа. Максимальный срок – пять лет – за растрату в особо крупном размере – более 1 млн руб. Наказание предусмотрено статьей 165 УК.

Хищения – до 10 лет лишения свободы

Самое серьезное наказание для руководителя управляющей МКД организации прокурор потребует за хищение средств собственников.

«Исчезновение» средств собственников, которые они внесли в оплату ЖКУ, компетентные органы квалифицируют как присвоение или мошенничество (ст. 159, 160 УК). Если следователи докажут, что у руководства управляющей МКД организации был умысел, то виновным грозит уголовное преследование. Максимальное наказание за такие преступления – 10 лет лишения свободы, если хищение совершено в особо крупном размере.

«Мерами, с помощью которых в Госдуме планируют снизить количество преступлений в сфере ЖКХ, могут служить введение прямых договоров между РСО и потребителями. Законопроект предлагает освободить управляющие МКД организации от начисления платы за коммунальные услуги. Ограничение сроков действия лицензии на управление МКД пятью годами. Чтобы продлить лицензию, УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК должны будут подтвердить квалификацию и обязанность управляющими МКД организациям вести реестр собственников, арендаторов квартир и общедомового имущества. Ведение такого реестра станет требованием для получения лицензии на управление МКД»,-поделилась руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Телеканал 78.ru**

21.04.2024 г. Программа «Неделя в Петербурге»

<https://static.78.ru/images/uploads/1713724983927.mp4>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**

25.04.2024 г. 49-я международная научно-практическая конференция «Коммерческий учет энергоносителей» состоялась

<http://gkhkontrol.ru/2024/04/49-я-международная-научно-практическая-3/>

24 апреля 2024 года в Санкт-Петербурге состоялась 49-я международная научно-практическая конференция «Коммерческий учет энергоносителей».

Традиционно площадка мероприятия объединила профессионалов отрасли: специалистов ведущих заводов-изготовителей приборов учета, энергосберегающего оборудования и технологий, сотрудников энергоснабжающих компаний, структур ЖКХ, участников отраслевых объединений, представителей федеральных и региональных органов власти.

За годы своей работы конференция «Коммерческий учет энергоносителей» стала авторитетной платформой для обмена опытом, выстраивания диалога между специалистами, бизнесом, органами власти и общественностью. Здесь обсуждаются новейшие тренды энергоэффективного развития, проходит обмен опытом отраслевого сообщества, вырабатываются тактические рекомендации по решению насущных вопросов в сфере энергосбережения.

Руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец выступила с докладом «Современные реалии развития коммерческого учета тепловой энергии в МКД».