**Отчет мониторинг СМИ февраль 2024 г.**

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

02.02.2024 г. Госдума приняла закон о праве региональных властей запрещать «наливайки»

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/госдума-приняла-закон-о-праве-региона/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%B4%D1%83%D0%BC%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D0%BB%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD-%D0%BE-%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%B5-%D1%80%D0%B5%D0%B3%D0%B8%D0%BE%D0%BD%D0%B0/)

Госдума приняла закон о праве региональных властей запрещать «наливайки»

По словам спикера Вячеслава Володина, в нижнюю палату парламента поступает большое количество соответствующих обращений от жителей многоквартирных домов.

Государственная дума РФ приняла в III чтении закон о запрете «наливаек» в жилых домах. Спикер Вячеслав Володин в своем Telegram-канале указал, что в нижнюю палату парламента поступает большое количество соответствующих обращений от жителей многоквартирных домов.

«Люди жалуются, что «наливайки» днем работают как магазины, а ночью торгуют алкоголем, привлекая со всей округи асоциальных посетителей. Шум и беспорядки мешают им спокойно жить», — констатировал председатель Госдумы.

Отмeчаeтся, что власти рeгионов смогут устанавливать трeбованиe о продажe пива, сидра и других алкогольных напитков в рeсторанах, барах, кафe, буфeтах, а такжe ограничивать врeмя продажи алкогольной продукции в точках общeствeнного питания (за исключeниeм рeсторанов), расположeнных в многоквартирных домах и на прилeгающих к ним тeрриториях.

Вячeслав Володин напомнил, что субъeкты РФ ужe надeлeны правом ограничивать продажу крeпкой алкогольной продукции.

«Тeпeрь, послe принятия рeшeния о запрeтe «наливаeк», у рeгиональных властeй будут всe возможности навeсти порядок в этой сфeрe», — заключил спикeр нижнeй палаты парламeнта.

Депутат ЗакСа Денис Четырбок сообщил, что 5 февраля на базе бюджетно–финансового комитета будет создана рабочая группа по реализации нового закона на территории города.

“

“Мы будем находить компромисс с тем, чтобы авторские бары, те, что соблюдают закон, работали, а те, что его нарушают, были под запретом. В экспертную группу будем приглашать депутатов, представителей органов исполнительной власти, налоговой службы, проверяющих органов. Будут представители бар–индустрии”, — рассказал он “ДП”.

Сейчас продажа алкоголя в рознице и при оказании услуг общественного питания являются разными видами коммерческой деятельности, с отдельными лицензиями. Для розничной реализации пива и пивных напитков лицензирование не предусмотрено. По мнению руководителя НП “Клуб профессионалов алкогольного рынка” Максима Черниговского, в этом и состоит корень проблемы. В отсутствие обязательного лицензирования нельзя даже посчитать точное количество “наливаек” в Петербурге.

“Если власть не устраивает качество работы легальных операторов алкогольного рынка, надо менять лицензионные правила в отношении продаж всей алкогольной продукции. Вплоть до перевода всех продаж алкоголя и табака в специализированную розницу. В Петербурге такая возможность существует, хотя и не в краткосрочной перспективе”, — утверждает Черниговский.

Эксперты считают важным законодательно разделить площади розничной торговли и общепита. Председатель комитета общественного питания субъектов МСП Санкт–Петербургского отделения “Деловой России”, генеральный директор союза “Улица Рубинштейна” Максим Жуков полагает, что критерием должно стать соотношение площади, занятой под оказание услуг общественного питания, и зоны ретейла. “Если площадь торговли преобладает над оборудованной зоной, где гости могут употреблять напитки, таким предприятиям нельзя выдавать лицензию на продажу алкогольной продукции, как общепиту”, — указывает он.

Игроки рынка относятся к идее повышения культуры употребления алкоголя скорее положительно. “В Петербурге есть такой класс заведений, как рюмочные. В отличие от “наливаек” их наличие не приводит к росту происшествий в городе”, — напоминает основатель и руководитель компании Gastro Norma Данил Герасимиди.

«Сейчас барное сообщество пытается по разным каналам объяснить депутатам, инициировавшим закон, что предложенные ограничения безумны и это уже не в первый раз. У нас большой город, и так исторически получилось, что не возводили наши предки отдельных зданий для ресторанов и баров. Им в голову не могло прийти, что когда-нибудь на нижних этажах нельзя будет торговать. Изначально в Петербурге хотели уже ранее ужесточить ограничения на продажу алкоголя во всех жилых домах, подняв минимальные размеры зала обслуживания с 20 до 50 кв. м. Запрет должен был начать действовать с 1 января 2021 года. Скорее всего обсуждение нового закона вызовет негативную реакцию у петербуржцев, которые будут выражать свое недовольство в соцсетях на страницах информационных изданий. Критики, как и ранее, разделятся на два лагеря. «В первом» будут считать, что принимаемый закон фактически введет «сухой закон» для социально неблагополучных слоев населения, которые утратят доступ к дешевому алкоголю и будут вынуждены искать альтернативу. Это может привести к ухудшению ситуации с наркоманией и увеличить число бытовых преступлений. Представители «второго лагеря» будут защищать цивилизованные небольшие бары и крафтовые пивные и называть негативные последствия связывать с нанесением ущерба городской экономике и туризму»,- рассказала руководитель НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

01.02.2024 г. QR-код для батареи. Минпромторг будет бороться с авариями в отопительных системах своими методами

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/qr-код-для-батареи-минпромторг-будет-бо-2/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/qr-%D0%BA%D0%BE%D0%B4-%D0%B4%D0%BB%D1%8F-%D0%B1%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%B8-%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BC%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B3-%D0%B1%D1%83%D0%B4%D0%B5%D1%82-%D0%B1%D0%BE-2/)

С апреля 2024 года начнется эксперимент по маркировке радиаторов. Так Минпромторг решил бороться с фальсификатами на рынке систем отопления зданий. Считается, что дешевые некачественные батареи приводят к авариям при перепадах температур. Сможет ли маркировка исправить ситуацию на рынке, выяснял Mashnews.

Фальсификат занимает рынок

Доля фальсифицированных радиаторов на российском рынке в 2024 году может достичь 25%, а в случае, если не предпринимать никаких мер, то уже в 2025 году этот показатель составит 29% – это оценки Минпромторга РФ.

Именно поэтому с апреля 2024 года Минпромторг намерен провести эксперимент по маркировке радиаторов. К фальсификату у специалистов вопросов много: некачественные батареи плохо греют и выходят из строя при перепадах температуры. Преимущество у таких радиаторов одно — низкая цена.

Вопросы состояния отопительных систем в новых домах оказались в центре общественного внимания нынешней зимой, когда они стали выходить из строя. Это происходило даже в только что построенных зданиях

Например, на деформацию труб систем отопления на портале «Наш Санкт-Петербург», созданном Смольным для обращений граждан, стали жаловаться жильцы дома по улице Шишкина. Здание новое, построено в 2022 году. В доме на Дальневосточном проспекте, сданном в 2021 году, столкнулись с неисправностью клапана терморегулирования.

Не все ладно и с отопительными системами в старом фонде, которые устанавливаются по программе капремонта. Так, жители поселка Хвойный под Красным Селом оставили сообщение на портале «Наш Санкт-Петербург» о том, что после замены радиаторов в 2022 году отопительные системы в квартирах стали массово выходить из строя.

И такая ситуация не только в Петербурге. В Омске, по данным местного портала NGS55.ru, в декабре 2023 года прорвало батарею в новостройке по 1-му Амурскому проезду, хозяин квартиры получил ожоги. Дом был сдан в 2022 году. В начале января 2024 года в паблике этого же ЖК появилось сообщение, что в доме прорвало еще один радиатор. В конце ноября прошлого года покрылся льдом из-за прорыва отопительных систем фасад многоэтажки в Нижегородском районе Москвы.

Тонкие стенки радиаторов

Конечно, выходят из строя и батареи в старом фонде, но когда течет радиатор, отслуживший более 40 лет, это вопросов не вызывает. Отчего не выдерживают батареи в новых домах? – спросил Mashnews экспертов.

«В новостройках часто ставят фальсифицированные радиаторы отопления, которые не соответствуют ГОСТам и характеристикам, заявленным в техпаспорте, поэтому могут протекать даже в пределах заявленного рабочего давления. А учитывая, что эксплуатирующие организации зачастую не выполняют требования ГОСТов при наладке и пуске системы отопления, такие явления могут приобретать массовый характер», – сообщили Mashnews в Евразийской ассоциации рынка отопительных систем (ЕВРАРОС).

В Ассоциации обратили внимание на то, что часто в домах не соответствуют ГОСТам и трубы систем отопления. Плюс, в целях удешевления используется оборудование, которое друг с другом не сочетается.

«Например трубы без кислородного барьера устанавливают в систему со стальными панельными радиаторами. Это приводит к выходу из строя отопительных приборов в результате ускоренной коррозии», – рассказывают в ЕВРАРОС.

Бывает, используется сертифицированная, но самая дешевая продукция, рассчитанная на минимальные нагрузки.

В частности, как сообщил Mashnews Евгений Ходяшов, теплотехник КЗТО «Радиатор», одного из крупных производителей отопительных систем, в новостройках часто применяются радиаторы с толщиной стенки менее 1,15 мм, «что при недостаточной циркуляции теплоносителя или при ее отсутствии при низких температурах приводит к быстрому замерзанию и разрыву радиатора. В то время как радиаторы с толщиной стенки более 1.15 мм могут просто расшириться, что защитит от разрыва и дальнейшего затопления», – отметил специалист.

На опасную легкость радиаторов эксперты обращают внимание давно. Mashnews ранее об этом рассказывал.

Производство радиаторов в промышленном технопарке Русклимат ИКСЭл во Владимирской области. Фото: Кирилл Каллиников, РИА Новости

Производство радиаторов в промышленном технопарке Русклимат ИКСЭл во Владимирской области. Фото: Кирилл Каллиников, РИА Новости

Кто производит

Общий объем российского рынка отопительных приборов в ЕВРАРОС оценивают примерно в 1 млрд 58 млн долларов. Более 90% продаж приходится на 50 компаний. Причем почти треть из них на первую тройку крупнейших компаний-поставщиков радиаторов на российском рынке: торгово-производственный холдинг «Русклимат», Forte holding и компания «Терем».

По итогам прошлого года, по оценкам Ассоциации, объемы отечественного производства отопительных приборов выросли на 7%, а импорт сократился на 25-30%. Снижение продаж алюминиевых и биметаллических радиаторов оцениваются в 5%, а объемы продаж стальных панельных радиаторов выросли в пределах 10%.

Таким образом, существенных колебаний на рынке пока не происходит, но в ЕВРАРОС полагают, что в перспективе рынок ждет заметный рост — после 2030 года настанет время массово заменять радиаторы, установленные в 2011 – 2014 годах.

А в Ассоциации производителей на рынке отопления (АПРО) долю отечественной продукции оценивают в 70%, а причем, в сегменте стальных панельных радиаторов она и вовсе превышает 90%. Но в сегменте стальных трубчатых радиаторов (их в АПРО называют премиальными) доля отечественных производителей составляет 40%.

Кто контролирует

До 2021 года контроль за отопительным оборудованием осуществлял Росстандарт. Сейчас производители должны выпускать свою продукцию по стандартам, но их соблюдение фактически остается на совести каждой компании.

«Регуляция есть, достаточная ли – сложно сказать. Внешним контролем может выступать сертификация отопительного оборудования по нормам ГОСТ, которая проводится компетентными органами в аккредитованных испытательных лабораториях. Так что в первую очередь стоит смотреть, какая марка отопительного прибора и есть ли сертификаты соответствия на продукцию. Но все эти меры не уменьшают роль совести на любом этапе производства», – говорит Евгений Ходяшов.

«Определенные законодательные ограничения, конечно, сохраняются. Например, процедура прохождения обязательной сертификации. На рынке Евразийского экономического союза (ЕАЭС) она регулируется техническими регламентами, а в России – постановлением Правительства РФ №2425. Однако, как показывает практика, подобный сертификат всегда можно по сходной цене приобрести на черном рынке. Чем пользуются производители фальсификата. В результате обращение их продукции на рынке становится таким же «легальным», как и продукции добросовестных производителей», – говорят в ЕВРАРОС.

Если система QR-кодов для радиаторов станет привычным делом, то фальсифицированная продукция на стройки и в магазины попадать уже не сможет. Однако полностью проблему это, судя по всему, не решит, ведь на рынке останется легальная, но очень хлипкая продукция, пользоваться которой застройщикам никто не запрещает.

Рынок отопительных систем — это рынок застройщиков, именно девелоперы являются крупнейшими покупателями такой продукции.

«На первый план у застройщиков выходят вопросы цены. Особенно, когда речь идет о квартирах с черновой отделкой. По действующему законодательству застройщик обязан установить в квартирах отопительные системы. Но в компаниях понимают, что жильцы все равно при ремонте с большой вероятностью будут производить замену внутриквартирного оборудования, поэтому ставят самые дешевые, чтобы снизить цену квадратного метра», – сообщила Mashnews руководитель регионального центра «ЖКХ-Контроль» в Петербурге Алла Бредец.

По словам эксперта, при приемке дома обязательно проводятся проверки исправности всех систем, в том числе и отопительных. Однако если приемка дома происходит не в отопительный сезон, то реальные проблемы с оборудованием на этом этапе выявить практически невозможно.

«Когда с отопительными приборами начинаются проблемы, эти вопросы нередко решаются за счет жильцов. Дело в том, что управляющая компания в рамках претензионной работы может потребовать от застройщика устранить все недочеты, тот в свою очередь может предъявить претензию производителю оборудования. Но для этого застройщик должен признать брак со своей стороны. Но иногда доказать это невозможно, поскольку застройщик может быть аффилирован с управляющей компанией. В итоге часто бывает, что работы по ремонту выявленных дефектов производятся за счет жильцов», – отметила Алла Бредец.

Эксперт подчеркнула, что эта ситуация в первую очередь касается домов самого низкого ценового сегмента, в более дорогих новостройках застройщики во избежание репутационных потерь стараются использовать оборудование, способное выдержать 5-летний гарантийный срок.

Какую именно стратегию выбирает застройщик, узнать невозможно, поскольку внешний контроль за тем, какое именно оборудование закупается и как оно монтируется, отсутствует.

Можно ли привлечь застройщика к ответственности, если в сданных жилых домах установлено отопительное оборудование, не соответствующее ГОСТу (например, радиаторы с более тонкими стенками)? Марина Ведмук, руководитель правового департамента военно-промышленного холдинга «Кингисеппский машиностроительный завод» (КМЗ) говорит, что решение, применять ГОСТ или ТУ, принимает проектировщик здания. Но в любом случае, «привлечь подрядчика за некачественное выполнение работ возможно – качество выполненных работ должно соответствовать требованиям проектной документации. Ответственность за некачественное исполнение работа подрядчик однозначно несет».

В ЕВРАРОС полагают, что всерьез изменить расклад на рынке может рост индивидуального жилищного строительства. По данным сервиса «ЦИАН. Аналитика», в минувшем году 53,1% от всех сданных объемов жилья пришлось на частное строительство, граждане ввели 57,8 млн м² жилой недвижимости, это больше прошлогоднего показателя на 1,5 млн «квадратов». В частных домах отопительных приборов требуется больше, чем в многоэтажках. Плюс, собственник заинтересован в качестве продукции, и дело не только в том, что надежный радиатор не будет протекать — из-за некачественных систем россияне массово переплачивают за отопление.

«По подсчетам нашей ассоциации, из-за некачественных и фальсифицированных радиаторов отопления жильцы в зависимости от региона и типа дома в среднем платят на 500-1000 рублей в месяц больше, чем могли бы», – заявляют в ЕВРАРОС.

Ссылка на материал: <https://mashnews.ru/qr-kod-dlya-batarei.-minpromtorg-budet-borotsya-s-avariyami-v-otopitelnyix-sistemax-svoimi-metodami.html>

1. **Издание «Новости машиностроения»**

<https://mashnews.ru/qr-kod-dlya-batarei.-minpromtorg-budet-borotsya-s-avariyami-v-otopitelnyix-sistemax-svoimi-metodami.html>

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

06.02.2024 г. Россиянам поднимут плату за ЖКХ из-за нехватки дворников и сантехников?

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/россиянам-поднимут-плату-за-жкх-из-за-н/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F%D0%BD%D0%B0%D0%BC-%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D1%83%D1%82-%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%83-%D0%B7%D0%B0-%D0%B6%D0%BA%D1%85-%D0%B8%D0%B7-%D0%B7%D0%B0-%D0%BD/)

Российские власти готовятся решить проблему нехватки рабочих рук в жилищно-коммунальном хозяйстве (ЖКХ) за счет повышения тарифов для потребителей.

Правительство должно учитывать рост зарплат сотрудников ЖКХ при формировании тарифов на отопление, водоснабжение, водоотведение, газ, электричество и вывоз мусора, говорится в решении комиссии Госсовета РФ по направлению «Строительство, ЖКХ, городская среда» и комитета Госдумы по строительству и ЖКХ по итогам совместного заседания, пишут «Ведомости» со ссылкой на документ.

В связи с этим Минстрою поручено подготовить предложения об изменениях «в нормативные правовые акты в сфере ценообразования регулируемых коммунальных услуг». До сих пор тарифы для потребителей ежегодно индексировались в пределах инфляции, а правительство устанавливало пороги увеличения для каждого региона. В свою очередь ФАС контролировала соблюдение предельной планки.

Как правило, зарплаты сотрудников предприятий ЖКХ на 30–40% ниже, чем оплата труда в регионе, говорит эксперт «Народный фронт. Аналитика» Павел Склянчук. «Низкий уровень зарплаты работников ЖКХ — один из факторов плачевного состояния коммунальной инфраструктуры», — отметил он, добавив, что из-за этого в том числе происходят коммунальные аварии.

«Тарифы на ЖКХ сегодня складываются из платы за газ, воду, отопление — там оплата труда сферы ЖКХ уже заложена. Но помимо этого есть еще сфера управления имуществом многоквартирного дома, куда входит в том числе оплата услуг управляющей компании за капремонт, дворников, сантехников, уборщиц. Регулировать этот тариф должны сами жители на общем собрании многоквартирного дома, но поскольку эти собрания не проводятся, собственники попросту это игнорируют, это сделают за них. Например, много говорится о том, чтобы поднять зарплату дворникам и уборщицам, которых критически не хватает — это будет теперь заложено в платежке автоматически», — заявила «НИ» зампред комитета Госдумы по ЖКХ Светлана Разворотнева.

«По настоящее время тарифы для потребителей ежегодно индексировались в пределах инфляции, а правительство устанавливало пороги увеличения для каждого региона. Как сообщал ранее Смольный, отдельные услуги в 2024 г. подорожают так: на 8,7% — вода и водоотведение, на 9,8% — тепло, на 10,9% — газ, на 8,8% — электричество, на 7% — вывоз мусора. Собственники помещений в многоквартирных домах без радости воспринимают повышение тарифов. И это не только из-за дополнительной финансовой нагрузки. Среди основных проблем кадров в сфере ЖКХ считаю неумение общаться с собственниками жилья, низкую производительность труда, необязательность профессиональных стандартов для частных компаний, постоянно меняющиеся правила функционирования отрасли, незнание работниками новых технологий, а также отсутствие строгого контроля и ответственности за некачественную работу. А главными претензиями россиян остаются содержание и ремонт домов и некорректное начисление платы за жилищно-коммунальные услуги»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

09.02.2024 г. В трех 22-этажных домах Петербурга месяцами не работают лифты

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/в-трех-22-этажных-домах-петербурга-месяц/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%B2-%D1%82%D1%80%D0%B5%D1%85-22-%D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D1%85-%D0%BF%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B0-%D0%BC%D0%B5%D1%81%D1%8F%D1%86/)

Три высотки ЖК “Новая Охта” издалека выглядят вполне благополучно: 22 этажа, цветная отделка – типичные новостройки в спальном районе Петербурга. Но вблизи они больше похожи на трущобы XXI века: оторванная обшивка, надписи на стенах, мусор на лестницах. А главное – в многоэтажках месяцами не работают лифты. Мамочки с колясками, беременные женщины, пожилые люди, инвалиды вынуждены подниматься пешком на свои этажи наравне с остальными. На 21 этаже одного из домов живут незрячие супруги, которым надо каждый день провожать детей в школу и детсад. Жильцы обращались уже во все инстанции, но практически ничего не меняется.

Корреспонденты “РГ” приехали к проблемным высоткам в конце января. В доме 7, корпус 1, по улице Корнея Чуковского тогда работал только один лифт из трех, и то с перебоями. “Ожил” он всего за несколько дней до этого, а прежде простаивал аж с октября. Во втором корпусе по тому же адресу мы тщетно жали на кнопку: не приехала ни одна из кабин. Еще в одной высотке – на Муринской дороге, 64, – на кнопку было даже не нажать: вырвана с корнем. Подъемники в этом доме не работают с августа.

– Новая Охта – замечательный район, – рассказывает житель дома 7, корпус 1, по улице Корнея Чуковского Михаил Телехов. – Много детских площадок, есть где заниматься спортом и просто гулять, с инфраструктурой все хорошо. Но эти три дома жилого комплекса застройщик продал городу для предоставления жилья детям-сиротам, очередникам и бюджетникам. Последние получили квартиры в рассрочку на десять лет, а все остальные – бесплатно. Рядом стоят точно такие же, но коммерческие корпуса того же ЖК, и там все прекрасно, даже консьержи в парадных сидят.

Социальные высотки стали заселять в 2016 году. И несознательные молодые люди сразу начали крушить в домах все, в том числе лифты. Пульт управления в лифт-холле верхнего этажа попросту разбили. После многочисленных жалоб жильцов в первом корпусе стали дежурить полицейские, в лифтах повесили камеры. На несколько лет стало спокойнее, вспоминает Михаил. Но затем ситуация ухудшилась: в домах, как считают многие жители, начали орудовать закладчики, и товар они прятали в том числе в кабинах лифтов. Полиции тогда уже не было. Вдобавок ко всему в середине 2023 года у высоток сменилась управляющая организация: на смену УК от застройщика, которая содержала дома в относительном порядке, пришел Жилкомсервис N 1 Пушкинского района. С тех пор порядок людям только снится.

– С октября я всего раза два ездил на лифте, – говорит Александр Ширкин. – Мы с женой живем на 16 этаже, она на пенсии, я еще работаю. Тяжело, конечно, пешком подниматься. Хотя кое-какая закалка есть: прежде мы жили в коммуналке на Петроградской без лифта.

– А два года назад купили квартиру в этом доме, – продолжает его супруга Елена Ивановна. – Раньше в ней жил сирота, который не платил за содержание и коммунальные услуги. Но тогда лифты работали и в доме было убрано. А потом началось… Маленькие дети плачут – не хотят подниматься по лестнице, некоторые пенсионеры из-за этого по три месяца не выходят из дома. Кабины же постоянно кто-то ломает. Застрянет в них пьяная компания – и давай открывать двери вручную.

По материалам прокуратуры Красногвардейского района полиция возбудила уголовное дело о вандализме. Но дело не только в этом. Как следует из ответов на жалобы жильцов, лифтовое хозяйство в домах не содержалось должным образом. Сервисные компании одна за другой отказывались от обслуживания подъемников в невезучих высотках. Хотя причина была все та же – неадекватные обитатели. Однажды кто-то даже избил техника, пришедшего чинить лифты.

В новом году у всех трех домов появилась надежда: с 11 января УК заключила договор на техобслуживание и текущий ремонт лифтового оборудования с ООО “Санкт-Петербургские подъемные механизмы”.

– На тот момент все девять лифтов были в неисправном состоянии, – сообщили корреспонденту “РГ” в этой организации. – Первоочередной задачей в такой ситуации стало обеспечение каждого дома хотя бы одним рабочим лифтом. В настоящее время (на 26 января. – Авт.) запущено по одному лифту в домах по улице Чуковского и ведутся работы по запуску на Муринской дороге, 64. Кроме того, проводим диагностику остальных механизмов для заказа необходимых комплектующих и последующей замены.

Если квартира предоставлена по социальному найму, то ее собственник – город Санкт-Петербург

Однако подъемники – далеко не единственная беда этих домов. Маргарита Аликова живет на втором этаже, и лифты ей не нужны. Но она сама, как и многие другие жильцы, моет лестницы и другие места общего пользования. Разве так должно быть?

А врач Людмила, которая просила не называть ее фамилию, призналась, что ей пришлось съехать из квартиры: там стало просто невозможно жить и дышать.

– Соседи сверху не выгуливают свою собаку – стаффорда. Когда я к ним пришла, на кухне повсюду были ее экскременты. И запахи попадают ко мне. Я все заделывала, бетонировала – ничего не помогает. Эту квартиру я получила по программе для бюджетников, мне еще три года за нее платить. Она была отказная, но никто мне не объяснил, почему от нее отказались. Причем выбора не было – сказали, чтобы брала эту или не будет никакой. Я работаю на город, а мне дали жилье, фактически непригодное для проживания. Ничего не имею против сирот, среди них много хороших людей, но почему мы должны страдать? – чуть не плача спрашивает Людмила.

У жильцов накопилась уже кипа ответов на их жалобы от различных организаций – от УК до правительства города. Но все они сводятся к одному. Как правило, обращения пересылаются в Госжилинспекцию Санкт-Петербурга. А та отвечает одинаково: факты подтвердились, выявлены нарушения “Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда”, в отношении управляющей организации возбуждено административное производство, выдано предписание об устранении. И все остается как было.

Администрация Красногвардейского района сообщила заявителям, что постоянно проводятся проверки сохранности жилых помещений, предоставленных детям-сиротам. В случае нарушений нанимателей призывают их устранить. Но жильцы многострадальных домов утверждают, что никакой системной работы с проблемными соседями они не видят.

– Сами мы ничего не можем сделать, потому что в доме от силы два процента собственников, – поясняет Михаил Телехов. – Остается только писать письма и ждать милости от чиновников. У нас два главных вопроса. Первый – когда появится нормальная УК? С октября идут конкурсы, в которых никто не выигрывает. И второй – что делать со сбором квартплаты? Нам говорят, что он составляет только 60 процентов. Но почему УК не обращается в суды, почему никто не контролирует выпускников детских домов? Неужели это такая неподъемная задача?

“РГ” направила свой запрос по этой ситуации в администрацию Красногвардейского района, однако ответа не получила. Добавим, что город уже отказался от массового заселения детей-сирот в одни и те же дома. Стало слишком очевидно, что это не лучшая идея.

Мнение

Алла Бредец, руководитель регионального центра “ЖКХ Контроль” в Санкт-Петербурге:

– Если квартира предоставлена по социальному найму, то ее собственник – город Санкт-Петербург. Право на распоряжение такими квартирами передано жилищному агентству, подведомственному администрации района. Соответственно, она может стать инициатором проведения собрания по выбору новой управляющей компании или объявления конкурса. С 1 сентября 2023 года УК выбирается на срок не менее года. Можно расторгнуть договор управления раньше – в частности, если контрольно-надзорный орган признает ее работу неудовлетворительной. Соответственно, Госжилинспекция должна принять такое решение.

Решение проблемы с лифтами в этих домах не зависит от УК. У них не вышел срок эксплуатации, и капитальный ремонт по программе будет еще не скоро. Средств, собираемых на содержание и текущий ремонт, вероятно, не хватает. Требуется целевой взнос, а сама УК взыскать его не может, потому что для этого опять же нужно решение общего собрания собственников.

Российская газета – Санкт-Петербург: №26(9268) Марина Ледяева (Санкт-Петербург): <https://rg.ru/2024/02/08/reg-szfo/nepodemnaia-zadacha.html?ysclid=lseh595c1r461826059>

1. **Издание «Российская газета»**

08.02.2024 г.

<https://rg.ru/2024/02/08/reg-szfo/nepodemnaia-zadacha.html?ysclid=lseh595c1r461826059>

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

Эксперты предложили новую схему расчета тарифов ЖКХ

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/эксперты-предложили-новую-схему-расч/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%8D%D0%BA%D1%81%D0%BF%D0%B5%D1%80%D1%82%D1%8B-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8-%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%83%D1%8E-%D1%81%D1%85%D0%B5%D0%BC%D1%83-%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%87/)

После громких коммунальных аварий этой зимы федеральные власти наперебой заявляют о готовящейся масштабной модернизации в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ). Однако конкретных шагов не называют, как и не раскрывают подробностей об источниках финансирования.

Текущий год станет переломным для ЖКХ, пообещал вице-премьер Марат Хуснуллин, выступая на выставке-форуме «Россия». Он отметил, что в отрасли накопилось много проблем, в том числе из-за нехватки финансирования, и подчеркнул, что готовится масштабная программа модернизации ЖКХ.

Помимо вице-премьера на необходимость срочных перемен указал министр энергетики и ЖКХ Николай Шульгинов и глава попечительского совета Фонда развития территорий Сергей Степашин. Поводом для ряда выступлений государственных мужей стали крупные коммунальные аварии, которые потрясли регионы в начале года.

Эксперты Института экономики города и Высшей школы экономики предлагают новую схему формирования жилищно-коммунальных тарифов. В основе – оценка финансовой доступности коммунальных услуг для населения. Если убрать все заумные и замысловатые формулировки, то концепция такая: есть деньги – платишь больше, нет денег – получаешь субсидию. Авторы новеллы считают, что решения власти по индексации тарифов ЖКХ для населения ниже фактического уровня инфляции. Новый подход позволил бы повысить тарифы в 47 российских регионах, но «политическая составляющая» делает его реализацию очень непростой

«В России для управляющих компаний ЖКХ могут разработать экономически обоснованный размер платежей за их услуги по аналогии с другими регулируемыми тарифами на коммунальные услуги. Сейчас я говорю о расценках за жилищные услуги-на содержание общего имущества, например, текущий ремонт, мытье подъездов, обслуживание лифтов и т. д., которые составляют около 30% от суммы платежки за жилищно-коммунальное хозяйство. Соответствующие предложения должен подготовить Минстрой. Если говорить о инвестициях в коммунальную систему, то не так давно, вице-премьер Марат Хуснуллин заявил, что отрасль жилищно-коммунального хозяйства в России ждут серьезные изменения. По его словам, 2024 год будет переломным. Среди задач стоит замена 200 тыс. км ветхих сетей и снижение аварийности в сфере ЖКХ на 18%. Мое мнение, что необходимо сделать – это привести тарифы к экономически обоснованным параметрам. И после этого уже можно говорить об их индексации. Так что обсуждать с представителями власти, надзорных органов экономическую обоснованность тарифов сегодня бесполезно, ведь они сами публично признают, что тарифы, по сути, берутся с потолка. А повышаются регулярно! Огромные счета, которые мы получаем с началом отопительного сезона, на 60-70% состоят именно из добавленных туда потерь на сетях. Фактически счет за тепло формируется из двух базовых показателей: экономически необоснованного тарифа, завышенного норматива, а также перетопов и потерь на сетях, которые произошли в процессе доставки тепла к нам в дом. Чтобы население своевременно производило оплату за коммунальные ресурсы, необходимо повышать прозрачность в отрасли и прозрачность, в том числе в сфере образования тарифов — через публичный аудит, отчеты о достижении показателей, а вот через увязку тарифов с результатами модернизации, невозможно», — сказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

14.02.2024 г. Аномальные суммы…

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/аномальные-суммы/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B5-%D1%81%D1%83%D0%BC%D0%BC%D1%8B/)

Смотрите сюжет программы «Середина дня» на 78 канале с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль», президентом РОО «Наш дом на Неве» Аллой Бредец по ссылке: https://78.ru/tv/seredina-dnya-12

Многие жители МКД в Ленинградской области и Санкт-Петербурга, оборудованные газовыми приборами, увидели в январских квитанциях по газоснабжению суммы, в полтора-два раза выше обычных. Причина – массовый сбой в начислении оплаты за декабрь. Успокоим жителей! В квитанциях за февраль будет произведен перерасчет.

Низкие температуры января оказали влияние на количество тепловой энергии, отпущенной с источников теплоснабжения в указанные периоды для поддержания необходимых комфортных параметров внутри жилых помещений. Напоминаем, что расчетный период для оплаты коммунальных услуг устанавливается равным календарному месяцу.

Многоквартирные дома в Санкт-Петербурге чаще всего оборудован общедомовым прибором, а что он накрутил и что с него сняли — отдельный вопрос.

В холодный сезон в квартире должно быть не менее 18 градусов днем и не менее 16 градусов ночью. Для угловых квартир показатели не должны быть ниже 21 градуса. Если температура не ниже этих показателей, значит, услуга качественная и претензий тут быть не может.

Также следует помнить, что правила предусматривают перерывы в подаче тепла, длительность которых зависит от температуры в помещениях и на улице. В случае отсутствия отопления следует звонить в аварийно-диспетчерскую службу, специалисты должны исключить аварию из списка причин, а также сообщить, когда возобновится подача тепла в дом. После вашего звонка в аварийно-диспетчерскую службу должны прийти люди и составить акт о ненадлежащем предоставлении услуги. Подписание этого акта представителем управляющей компании, аварийной службы и собственником является началом периода некачественного предоставления услуг. Перерасчет составляет 0,15% за каждый день некачественной услуги. Он прекращается после подписания нового акта, в котором гражданин соглашается с тем, что отопление в квартире обеспечивается в полной мере.

За соблюдением температурного графика должны следить управляющие компании, у которых эта работа является неотъемлемым приложением к договору теплоснабжения с поставщиком ресурса. Однако управляющие компании не хотят или не могут следить за соблюдением прописанных условий. И ресурсники, и «управляшки» в этом случае ссылаются на то, что в части квартир в силу низкой энергоэффективности дома или отдельных помещений можно обеспечить нормативную температуру (не ниже 18 градусов в дневные часы), только подавая излишки тепла.

1. **78 канал, программа «Середина дня»**

13.02.2024 г.

<https://78.ru/tv/seredina-dnya-12>

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

15.02.2024 г. Радио Спутник о ЖКХ

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/радио-спутник-о-жкх/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%80%D0%B0%D0%B4%D0%B8%D0%BE-%D1%81%D0%BF%D1%83%D1%82%D0%BD%D0%B8%D0%BA-%D0%BE-%D0%B6%D0%BA%D1%85/)

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 чем живет коммунальная сфера Петербурга в преддверии весны, как собственникам квартир эффективно отстаивать свои права, как правильно провести общедомовое собрание жильцов, какие знания необходимы общественникам в сфере ЖКХ, как бороться с навязыванием услуг от управляющей компании.

Подписывайтесь на радио Sputnik Санкт-Петербург: https://vk.com/sputnik\_radio\_spb

Коммунальная сфера в преддверии весны.

Режим работы коммунальных служб города напрямую зависит от смены времен года. Весна для работников ЖК хозяйства начинается с нового фронта активностей, ведь вместе с природой “оживает” и сам город. С установлением положительных температур в городе активно тает снег. Этот процесс влияет на уровень воды в прудах и реках, дополнительно нагружает систему водоотведения и может спровоцировать скопление воды в низинах. Специалисты коммунальных служб усиливают контроль за городскими причалами, набережными, подземными тоннелями и коммуникационными коллекторами. Проводится проверка состояния, приводятся в порядок после зимы смотровые и сточные колодцы водосточной сети, ведется очистка зумпфов от ила, грязи и песка. Весной специалисты Водоканала усиливают контроль качества водоисточников. Со сходом снега в городе отпадает необходимость в его уборке и вывозе, приоритетной становится комплексная промывка дорог и пешеходных зон. Для этого специалисты меняют навесное оборудование на специализированной коммунальной технике: вместо лопат и скребков на машины монтируют плужно-щеточное оборудование. С 1 апреля в Санкт-Петербурге традиционно стартует месячник по благоустройству. До конца апреля все коммунальные службы города задействуют в комплексной очистке улиц, дорог, магистралей, инженерных сооружений и жилого фонда, а именно начнутся работы по осмотрам МКД и составлением актов с выявленными повреждениями.

Как эффективно отстаивать права?

Все мы сталкивались с ситуацией, когда в квартире внезапно отключили свет, из крана течет грязная вода или батареи отопления еле-еле греют. Как защитить свои права в этом случае, кто должен все это чинить, а также и компенсировать расходы? Мало кто знает, что законодательство достаточно детально урегулировало нормативы оказания коммунальных услуг, и закрепило порядок фиксации оказания некачественных услуг, а также ответственность эксплуатирующей организации. дальше словесных жалоб на нерадивую управляющую компанию дело редко доходит — а зря. У всех УК есть вполне конкретные обязательства, которые они должны выполнять, ведь именно за это жильцы ежемесячно отстёгивают немалые суммы. Поэтому придется учиться ЖАЛОВАТЬСЯ ПРАВИЛЬНО. Защита потребителей в сфере ЖКХ основывается на заключенном договоре. Чтобы защитить свои права по договору, в большинстве случаев необходимо обращаться в Государственную жилищную инспекцию. В СПб есть ряд и электронных порталов (Наш СПб, интернет сервер Я здесь живу, электронные приемные профильных комитетов).

Как провести общее собрание собрание

Порядок проведения общих собраний регламентирован положениями ст. 45–48 Жилищного кодекса Российской Федерации.

Для проведения общего собрания собственников в многоквартирном доме необходимо выполнить следующие шаги:

Сформулируйте повестку ОСС, определитесь с формой голосования (очная, заочная или очно-заочная, с использованием ГИС ЖКХ).

Оповестите каждого собственника помещения в доме за 10 дней до даты проведения общего собрания.

Проведите общее собрание в выбранной форме.

Оформите результаты голосования в виде протокола.

Предоставьте оригиналы решений и протокола в управляющую компанию в течение 10 дней после проведения мероприятия.

Информируйте собственников о результатах голосования и принятых решениях в течение 10 дней с момента их принятия.

Какие знания необходимы общественникам?

Граждане участвуют в осуществлении общественного жилищного контроля в качестве общественных инспекторов и общественных экспертов.

Общественный жилищный контроль проводится в формах, предусмотренных Федеральным законом «Об основах общественного контроля в Российской Федерации», в том числе в форме общественной проверки, общественной экспертизы и общественных (публичных) слушаний.

 Как бороться с навязыванием УО дополнительных услуг

Вам пришла квитанция за текущий месяц. Открыли и увидели новую графу, например «услуги вахтера», «дежурного по дому» или «озеленение». Вы возмущены и категорически не согласны платить. Что делать в такой ситуации?

то включил дополнительные услуги в квитанцию?

Это сделала управляющая компания. Это абсолютно законно, если:

-в договоре на управление домом прописано, что УК может оказывать дополнительные услуги;

-их стоимость была одобрена общим собранием жильцом (идею должны поддержать не менее 2/3 жильцов);

-решение документально зафиксировано – есть протокол.

Есть решение Верховного суда, по которому Есть минимальный перечень услуг, за которые нужно платить в любом доме. Но если, услуги в перечне нет, то только жильцы на общем собрании могут решить, нужна ли эта услуга или нет.

1. **Радио «Спутник»**

15.02.2024 г.

<https://vk.com/sputnik_radio_spb>

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

16.02.2024г. Почему не всех переселенцев из ветхого жилья радуют их новые квартиры

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/почему-не-всех-переселенцев-из-ветхог/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%BF%D0%BE%D1%87%D0%B5%D0%BC%D1%83-%D0%BD%D0%B5-%D0%B2%D1%81%D0%B5%D1%85-%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%86%D0%B5%D0%B2-%D0%B8%D0%B7-%D0%B2%D0%B5%D1%82%D1%85%D0%BE%D0%B3/)

Качество жилья, в которое переселяют из аварийных домов, не всегда бывает лучше прежнего. А выбраться уже из него, получить новое – задача не из простых. Сталкиваются с такой проблемой и сироты. Вместе с экспертами “РГ” разбиралась в ситуации.

Дом, в который из аварийного жилья переехал Михаил Кислицын (поселок Намск в Республике Коми), радовал недолго. И его соседей тоже. Через полтора года в стенах появились крупные щели, в одной из комнат искривилась стена. Зимой температура не поднимается выше 8 градусов. В санузле от стен отвалилась плитка. Михаил обратился к районным властям с просьбой помочь. Безрезультатно. Отчаявшись достучаться до чиновников, он записал видеоролик и отправил его в республиканский исполком Народного фронта. “Будем добиваться устранения дефектов”, – пообещали общественники.

Аналогичные проблемы возникли в поселке Боровичи Новгородской области, где разрушается построенная в 2010 году за 24,3 миллиона рублей трехэтажка для сирот – дом N 24 на улице Транзитной. Все эти годы жильцы 33 квартир борются с влажностью, грибком, трещинами в стенах и протечками кровли. В одной из квартир провалился пол. Как выяснилось, дом построили на заболоченной почве. Жильцы просят признать его аварийным и расселить. Они за свой счет провели экспертизу, по результатам которой дом признан непригодным для жилья. Но пока в доме N 24 на Транзитной – все без перемен.

Эксперты уверены: в состав комиссий, принимающих новые дома, должны входить общественные контролеры – авторитетные в регионе организации

А в Вологодской области все-таки принято решение сносить дома в переулке Узкий. Их построили десять лет назад для переселенцев из аварийного жилья. В первую же зиму промерзли трубы отопления и водоснабжения и даже унитазы. Чтобы они оттаяли, пришлось разбирать полы. Потом начали рушиться стены. Мэр Вологды Сергей Воропанов обещает переселить жильцов в течение двух лет в новое жилье. А в Узком переулке появится новый квартал. На бывшего замглавы администрации города Алексея Осокина, который подписал разрешение на ввод зданий в эксплуатацию, возбуждено уголовное дело.

И это лишь несколько примеров. Так почему строители гонят такую халтуру? По мнению руководителя регионального центра НП “ЖКХ Контроль” в Санкт-Петербурге Аллы Бредец, необходимо добиться, чтобы требования строительных ГОСТов были не рекомендательными, как сейчас, а обязательными к исполнению. В этом случае службы контроля, которые принимают объекты в эксплуатацию, смогут руководствоваться документами, которые строго регламентируют качество выполненных работ. “Сегодня ни один застройщик не имеет обязательств, которые требовали бы от него, чтобы построенные объекты имели строго определенный жизненный цикл. В этом и заключается причина низкого качества строительных работ”, – подчеркивает Алла Бредец.

Собственников аварийного жилья начнут переселять

Также, считают эксперты, надо ввести жесткий контроль за работой строителей со стороны общественников. Раньше общественные контролеры входили в состав комиссий, принимающих построенное жилье. Сегодня от этой практики отказались. “На мой взгляд, – говорит заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева, – следует возрождать работу в этом направлении контролирующих общественных структур, например, “ЖКХ Контроль” или Народного фронта. В каждом регионе есть независимые общественные эксперты, они могли бы подтвердить или опровергнуть то, о чем пишут в своих отчетах государственные органы”.

Светлана Разворотнева обратила внимание еще на одну проблему, которая влияет на качество нового жилья: “Стоимость строительства растет, а субсидий, которые предназначены для компенсации этого подорожания, недостаточно. Финансирование расселения аварийного жилья необходимо увеличивать”.

Сергей Степашин, председатель Общественного совета при Минстрое России:

– Качество новых домов контролируют и региональные ведомства, и федеральные. В том числе и Фонд развития территорий. В него обращаются люди, недовольные жильем, в которое их переселили из аварийных зданий. А также организации, в том числе общественные. Все это вносится в специальный Реестр обращений. И начинается работа по анализу причин и устранению строительных дефектов. В 2023 году реестр пополнили 48 домов, а 57 – сняты после устранения нарушений.

Теперь о домах, про которые идет речь в статье. Республика Коми, поселок Намск. Информация об этом доме получена фондом от журналистов “Российской газеты”. И 12 февраля этого года он был внесен в Реестр обращений. В Министерство строительства и ЖКХ Коми фонд направил запрос, чтобы они все проверили и приняли необходимые меры. Реальная ситуация будет отслеживаться фондом.

Дома в Вологде в переулке Узкий. Они находятся на контроле фонда с мая 2021 года. Несмотря на все усилия, недостатки так и не устранили. Фонд обратился в прокуратуру области и Генпрокуратуру. Сейчас власти региона рассматривают вопрос о предоставлении людям новых квартир. Эти дома пока остаются в Реестре обращений на контроле. Несмотря на наметившееся в последние годы снижение числа домов, включенных в реестр, проблема качества жилья по-прежнему сохраняется и ее решение имеет крайне высокую социальную значимость.

При этом я бы не согласился с рядом экспертов, которые во главу угла решения проблемы качества домов ставят повышение количества обязательных к применению в строительстве ГОСТов и сводов правил. Политика по переводу большинства из них в разряд добровольных и по сокращению их числа, на наш взгляд, шаг в правильном направлении. Меньше становится административных барьеров и существенно сокращается инвестиционный цикл. При этом добровольный принцип заключается не в добровольности исполнения, а в выборе заказчиками и подрядчиками тех документов, на основе которых будет строиться дом. Поэтому реформируемая система ГОСТов и сводов правил была и остается важнейшим условием обеспечения качества строительства.

А вот на что я обратил бы еще внимание, так это на качество стройматериалов. По оценкам экспертов, оборот некачественной или фальсифицированной продукции на этом рынке достиг в различных сегментах от 40 до 70%. Это цемент, трубная продукция, сухие строительные смеси, кабельная продукция и другие. Ущерб от применения такой продукции огромен, особенно по влиянию на безопасность проживания граждан и качество предоставляемых им коммунальных услуг. Причины такой ситуации известны: ослабление госконтроля. Считаю, его надо снова укреплять. Насколько нам известно, Минпромторг России планирует провести эксперимент по возврату госконтроля за ключевыми позициями на рынке стройматериалов. Эксперты Общественного совета при Минстрое России готовы в нем активно участвовать, в том числе в обосновании перечня “поднадзорных” строительных материалов.

Текст:

Алексей Михайлов (Коми),Светлана Цыганкова (Вологодская область)

«Российская газета»: <https://rg.ru/2024/02/15/reg-szfo/vykliuchit-avarijku.html>

1. **Издание «Российская газета»**

15.02.24 г. Почему не всех переселенцев из ветхого жилья радуют их новые квартиры

 <https://rg.ru/2024/02/15/reg-szfo/vykliuchit-avarijku.html>

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

16.02.2024 г. Новый вид мошенничества. Внимание! Мошенники в домовых чатах!

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/новый-вид-мошенничества-внимание-мош/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B9-%D0%B2%D0%B8%D0%B4-%D0%BC%D0%BE%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0-%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BC%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BC%D0%BE%D1%88/)

В домовых чатах жителей МКД в мессенджерах начали работать мошенники: они под видом соседей срочно сдают несуществующие машино-места, предлагают дёшево купить брендовые вещи или объявляют сборы на операцию котёнку.

Зампред профильного комитета Госдумы РФ Светлана Разворотнева обратила внимание на проблему. (https://t.me/srazvorotneva/1758)

 Есть несколько видов обмана, которые практикуются в общедомовых чатах МКД. Псевдососеди предлагают: Срочно взять в аренду несуществующее машино-место по выгодной цене. Автор сообщения делает хорошую скидку и требует предоплату за бронь, указывая, что предложение пользуется большим спросом.

Руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец

«Домовые чаты в новостройках часто появляются даже раньше сдачи объекта. У дома может не быть перил и крыши, а в чате уже – сотни сообщений. Темы для беседы животрепещущие. Когда сдадут дом, когда запустят лифт, как платить за электричество. Сразу же формируется актив дома и чата, который следит за порядком и настойчиво гнобит меломанов, курильщиков и прочих. Аудитория жильцов многоэтажки в чате – лакомый кусок и для мошенников. Что делать? Учиться правильно взаимодействовать с реальностью. Одна из популярных схем мошенничества в чатах – сбор денег. Какая-нибудь сердобольная женщина выкладывает фото изуродованного котенка или собаки и рассказывает слезливую историю. Впрочем, предлог для сбора денег может быть очень разным: больной ребенок, одинокая бабушка-соседка умерла и многое другое».

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

19.02.2024 г. Фальсификациям бой!

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/фальсификациям-бой/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%84%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%B8%D1%84%D0%B8%D0%BA%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F%D0%BC-%D0%B1%D0%BE%D0%B9/)

Как сообщить о фальсификации решений об участии в выборе управляющей компании через портал «Наш Санкт-Петербург»?

Государственная жилищная инспекция Санкт-Петербурга совместно с Комитетом по информатизации и связи разработали новый электронный Сервис на портале «Наш Санкт-Петербург» и форму для отправки заявлений о подделке (фальсификации) бюллетеней собственников помещений об их участии в выборе управляющей организации или смене способа управления домом.

Верховный суд России признал законным право Государственной жилищной инспекции Петербурга (ГЖИ) проверять протоколы общих собраний собственников многоквартирных домов — для этого ГЖИ завела специальную форму. ВС в споре инспекции с одной из управляющих компаний подтвердил, что способ законный.

Сервис доступен по ссылке: https://gorod.gov.spb.ru/report-uk/

Более подробно о работе сервиса смотрите в сюжете программы «Неделя в Петербурге» от 18.02.2024 г. с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылке: <https://static.78.ru/images/uploads/1708280711036.mp4>

 **15.** **78 канал, программа «Неделя в Петербурге»**

18.02.24 г.

<https://static.78.ru/images/uploads/1708280711036.mp4>

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

19.02.2024 г. Ледяной ад: внезапная февральская оттепель сделала улицы Петербурга непроходимыми

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/ледяной-ад-внезапная-февральская-отт/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%BB%D0%B5%D0%B4%D1%8F%D0%BD%D0%BE%D0%B9-%D0%B0%D0%B4-%D0%B2%D0%BD%D0%B5%D0%B7%D0%B0%D0%BF%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%84%D0%B5%D0%B2%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F-%D0%BE%D1%82%D1%82/)

Всего за сутки различные травмы в результате падения получили более сотни горожан, в том числе пенсионерка, которая находится в больнице в тяжелом состоянии. Она упала возле своего дома на улице Белышева. При этом коммунальщики явно не спешили бороться с гололедом, говорят наблюдатели.

На официальной странице комблага граждане оставили десятки комментариев с фотографиями нечищеных тротуаров. На этом фоне депутат ЗакСа Алексей Зинчук даже призвал жителей провести выходные дома с семьей, почеркнув, что сам еле дошел до приемной. Страдали два последних дня и автомобилисты. Лужи и образовавшаяся на трассах гололедица спровоцировали череду аварий и пробок. Также в сети появились кадры чуть ли не плывущих автобусов и грузовиков под железнодорожным мостом в Зеленогорске. Мнение руководителя департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Аллы Бредец:

Руководитель департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец

То, что мы наблюдали субботу и воскресенье показывает, что сотрудников ручного труда и техники было мало на улице. Наверное, Водоканал тоже не совсем готов был к ситуации, когда большое количество дождевых и ливневых осадков испытывало канализационные системы. Мы каждый раз ищем какое-то оправдание жилищникам, коммунальщикам, но, тем не менее, мы живые люди, мы получаем травмы, мы получаем ущерб, который достаточно серьезно сказывается на нашей жизни.

В Водоканале, к слову, еще 17 февраля заявили, что отправили на борьбу с последствиями стихии 43 бригады. Отмечалось, что сотрудники предприятия дежурят со специализированной техникой и насосами. Причинами скопления воды на разных участках якобы стали забитые снегом и льдом дорожные патрубки и неочищенные зоны у дождеприемных колодцев. Комментирует депутат Заксобрания Петербурга Михаил Амосов:

Депутат Законодательного собрания Петербурга Михаил Амосов

То, что случилось в последние дни, — конечно, экстраординарная ситуация. Тут, я думаю, даже никакая химия не поможет, но в целом, конечно, значительное число жителей не удовлетворено тем, что происходит у нас в эту зиму с уборкой. Правительство, на мой взгляд, не идет по пути более равномерного распределения ответственности. Я задавал вопрос вице-губернатору Разумишкину, не считает ли он, что нужно закрепить тротуары за близлежащими домами или организациями. Он мне сказал, что так идти невозможно, нам не позволяют это сделать федеральные нормы и так далее. Хотя он признал, что такая система существует во многих странах, в Финляндии, в Германии.

В целом же, все сложности с уборкой в Смольном традиционно списывают на дефицит кадров. Буквально на днях вице-губернатор Евгений Разумишкин отмечал, что в частных компаниях, которые отвечают за треть придомовых территорий, дворников мало и работают они не полный день. Чиновник также допустил, что на улицы Северной столицы в качестве альтернативы могут выпустить специальных роботов-уборщиков. Когда это произойдет, впрочем, неизвестно. Власти пока наблюдают за соответствующим экспериментом, который сейчас проводится в Москве. Одновременно, городские коммунальщики намерены заменить привычную соль на тротуарах на дорожный реагент, которым обычно обрабатывают проезжую часть. Тестирование проведут в районе станции метро «Чернышевская» и на некоторых площадках Петроградской стороны.

Автор: Максим Тихонов

Ссылка на «Бизнес ФМ»: <https://bfmspb.ru/novosti/ledyanoj-ad-vnezapnaya-fevralskaya-ottepel-sdelala-uliczyi-peterburga-neproxodimyimi>

1. **Радио «Бизнес ФМ»**

<https://bfmspb.ru/novosti/ledyanoj-ad-vnezapnaya-fevralskaya-ottepel-sdelala-uliczyi-peterburga-neproxodimyimi>

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

22.02.2024 г. Танцы на льду: проблемы с уборкой улиц превратили Петербург в сплошной каток

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/танцы-на-льду-проблемы-с-уборкой-улиц-п/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%82%D0%B0%D0%BD%D1%86%D1%8B-%D0%BD%D0%B0-%D0%BB%D1%8C%D0%B4%D1%83-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%BC%D1%8B-%D1%81-%D1%83%D0%B1%D0%BE%D1%80%D0%BA%D0%BE%D0%B9-%D1%83%D0%BB%D0%B8%D1%86-%D0%BF/)

Переменчивость петербургского климата вновь выявила неспособность городских властей обеспечить безопасность передвижения граждан по улицам. А ведь впереди самый травмоопасный месяц — март.

Ледяной панцирь, сковавший петербургские улицы после дождей в минувшие выходные, является прямым следствием некачественной чистки снега, наблюдавшейся всю зиму. Неубранный снег во время оттепели начал таять, а потом опять замерзать. Вдобавок выпавшие жидкие осадки не могли стекать в покрытые снегом ливневые стоки, превращая весь город в один большой каток.

Очистка решёток ливневой канализации, согласно городским правилам благоустройства, относится к обязанностям дворников. При этом за содержание непосредственно системы ливневой канализации как инфраструктурного объекта отвечает ГУП “Водоканал Санкт–Петербурга”.

“Объём воды, который попадает в канализацию при снеготаянии, система водоотведения готова принимать”, — рассказали “ДП” в пресс–службе “Водоканала”. В предприятии поясняют, что в случае сверхрасчётных дождей норматив отвода может оказаться превышен и вода не уйдёт сразу, но для приёма талых осадков инфраструктура находится в исправном состоянии.

Если наледь закрывает вход в ливнёвку, то вода просто не может добраться до выхода с городских улиц, но это уже зона ответственности дорожных предприятий Смольного. “Тем не менее в случае поступления заявки наши специалисты оказывают помощь и прочищают снег и патрубки, чтобы оказать содействие дорожным службам”, — отмечают в “Водоканале”.

Комитет по благоустройству, заведующий уборкой магистральных улиц, 19 февраля отчитался, что за 5 дней работники подведомственных предприятий освободили от наледи только около 5 тыс. патрубков и решёток дождеприёмников, которых всего в городе 24 тыс. штук. Как уточнили “ДП” в ведомстве, при уборке улиц от “снежно–ледяных отложений” применяется как ручной труд, так и механизированный, зачастую в комплексе.

Сколько дворников в Москве и в Петербурге

Необходимо отметить, что не только Петербургу в России не везёт с погодой. Точно так же всю первую половину февраля от обильных осадков страдает Москва. Сначала на столицу обрушился ледяной дождь, а впоследствии и сильный снегопад. Жители Москвы, точно так же как и петербуржцы, активно жаловались в социальных сетях на гололёд и невозможность безопасно передвигаться по тротуарам. Но масштабы мер по борьбе со стихией в двух столицах несопоставимы.

Так, 15 февраля в Москве выпало 11 мм осадков, около четверти месячной нормы. В этот день заммэра столицы по вопросам ЖКХ и благоустройства Пётр Бирюков заявил, что в ликвидации последствий снегопада задействованы 165 тыс. сотрудников коммунальных служб и 14,5 тыс. единиц техники.

В то время как в Москве чисткой улиц занимается штат, сопоставимый по размерам с населением целого города, все петербургские дворники могли бы без проблем разместиться в небольшом посёлке. Ответственный за сферу ЖКХ вице–губернатор Евгений Разумишкин, выступая в ЗакСе 14 февраля, рассказал, что на уборку снега в городе вышли 8,7 тыс. дворников. А общее количество снегоуборочной техники, считая и машины подведомственных предприятий Комблага, и оборудование жилищных агентств, как ранее рассказывал “ДП”, не превышает 3 тыс. единиц.

Может показаться странным, но Москва опережает Петербург и по показателю дефицита дворников. В конце января зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева заявила, что нехватка “ручников” в некоторых районах столицы составляет от 30 до 50%. Евгений Разумишкин же сообщал, что к середине февраля дворников набрано 90% от требуемого числа, а механизаторов — 80%.

Как прячут статистику

Ситуацию, вероятно, могла бы исправить финансовая ответственность чиновников по возмещению расходов на лечение граждан. Но институт страхования в случае гололёда, к сожалению, не работает. Во–первых, медицинские учреждения отдельно не выделяют в статистике такую причину возникновения травм. Для этого есть свои объяснения: человек, поскользнувшись на улице, может дойти до квартиры и уже оттуда обратиться за медицинской помощью. Кроме того, в системе ОМС не так и важна причина случившегося перелома или ушиба: государство будет лечить гражданина всеми имеющимися в его распоряжении средствами вне зависимости от того, как была получена травма и в каком состоянии пребывал травмированный.

Во–вторых, и коммерческие страховые организации не ведут статистику — за ненадобностью: по закону у них нет прав возмещать свои расходы по рискам страхования от несчастных случаев с виновников, например с дворников или Комблага (такое возможно только при имущественном страховании).

Обратиться за лечением гражданин может по трём видам полисов — ОМС, ДМС или при страховании от несчастных случаев. Данные по последнему виду более объективны: в весенние месяцы в городе за минувшие годы по ним— всплеск обращений за страховыми выплатами. Впрочем, временной лаг — от даты травмирования до обращения за страховкой — может занимать до нескольких месяцев, поэтому страховщики оперируют прошлогодними данными.

“К сожалению, в нашей внутренней статистике мы не фиксируем причины травмы (выделить именно падения из–за гололёда невозможно), но по числу обращений можно подтвердить, что самые “скользкие” месяцы действительно показывают рост обращений от среднемесячного: +7,3% в феврале, +29,6% в январе и +33,2% в марте”, — говорит Артём Искра, управляющий директор департамента массовых видов страхования компании “Ренессанс страхование”.

По его словам, за последние 2 года в городе регистрируется в среднем по 108 обращений в марте и по 105 в январе.

В 2023 году средняя выплата в “Росгосстрахе” по страхованию от несчастного случая составила 59,8 тыс. рублей, что на 13% больше, чем в 2022–м. Самая маленькая составила 30 рублей — за небольшую рану на руке.

В компании “Ренессанс страхование” приводят средние суммы выплат по Петербургу: 21,6 тыс. рублей за ушибы, 40,3 тыс. при черепно–мозговых травмах, 34 тыс. — за переломы, 15,2 тыс. — за растяжения. Как отметили в “Ингосстрахе”, самые “популярные” травмы, которые клиенты получали на улице, — переломы кистей рук.

Куда жалуются на гололёд

В этом году некоторые петербуржцы решили не ограничиваться гневными комментариями в соцсетях по поводу некачественной уборки снега. Депутат МО “Коломна” Илья Киселёв в конце января написал обращение председателю Следственного комитета РФ Александру Бастрыкину с просьбой проверить работу городских коммунальных служб по очистке от снега и наледи. Под обращением подписались 446 жителей Адмиралтейского района, 2,8 тыс. человек также подписали петицию мундепа с аналогичным требованием на Change.org.

“Во многом это жест отчаяния, потому что проблема с уборкой города стоит, наверное, уже не первый десяток лет. И да — мы ждём контроля от всех ведомств”, — рассказывает Илья Киселёв.

В середине февраля под аналогичным обращением к главе СК оставили подписи более 500 жителей Петроградского района. Что повлияет на обстановку на улицах быстрее: акция под названием “Мы — лёд под ногами Беглова”, начатая коломенским мундепом, или наступление весны, станет понятно уже в скором времени.

“

Безусловно, если бы весь снег с улиц города был вывезен до ливневого дождя, не было бы того, что мы увидели. Но, чтобы своевременно вывезти снег с наших улиц, необходимо иметь достаточное количество техники. Этот сезон показал, что город не справляется с уборкой тем количеством техники, которое было закуплено и имеется у комитета по благоустройству и жилищных агентств. Сегодня всего этого недостаточно, как и специалистов ручного труда. Наверное, в этом сезоне все ждали, что реформа, инициированная как раз для ухода от “лоскутного одеяла”, решит в корне проблему, которую мы наблюдаем на протяжении, наверное, уже десятилетия. Но она не сработала по той причине, на мой взгляд, что государственные казённые учреждения были не готовы к тем функциональным обязанностям по содержанию внутриквартальных территорий, которые на них свалились.

Алла Бредец

руководитель регионального центра НП “ЖКХ Контроль” в Петербурге

“

Мы не можем автоматически выделить из общей статистики травм обращения в связи с падениями именно из–за гололёда или падениями снега и льда. Однако в целом в зимний период количество обращений по страховым случаям по полисам личного страхования растёт на 15–20% по сравнению с остальными сезонами. В первую очередь это связано с погодными условиями. От года к году эта тенденция не меняется. Петербург всегда лидирует в этот период. Зимой мы получаем в городе около 100–120 “гололёдных” обращений ежемесячно. Чаще всего это такие травмы, как повреждение связок, перелом или вывих фаланг пальцев, перелом лучевой или локтевой кости, перелом костей стопы, сотрясение головного мозга, перелом рёбер. Сумма выплаты напрямую зависит от страховой суммы. Диапазон выплат по полисам страхования от несчастных случаев при таких событиях составляет 1–7% от страховой суммы. Что касается регресса, он применяется только в имущественном страховании. Мы не вводили специальных страховых программ от “зимних травм”. Любой полис от несчастных случаев защитит от последствий таких событий.

Илья Словесный, Евгений Петров «Деловой Петербург»: <https://www.dp.ru/a/2024/02/21/tanci-na-ldu->

1. **Издание «Деловой Петербург»**

21.02.2024 г. Танцы на льду: проблемы с уборкой улиц превратили Петербург в сплошной каток

https://www.dp.ru/a/2024/02/21/tanci-na-ldu-

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

22.02.2024 г. В НПА пропишут, что выплаты в пользу членов совета и председателей совета МКД не будут признаваться объектами обложения страховыми взносами

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/в-нпа-пропишут-что-выплаты-в-пользу-чле/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%B2-%D0%BD%D0%BF%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B8%D1%88%D1%83%D1%82-%D1%87%D1%82%D0%BE-%D0%B2%D1%8B%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D1%82%D1%8B-%D0%B2-%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D1%83-%D1%87%D0%BB%D0%B5/)

1 января 2024 года вступил в силу закон, приравнявший вознаграждение членам Совета МКД к зарплате, с которой нужно удерживать налоги и взносы. Из-за нового НПА собственники отказываются от такой деятельности. Депутаты и сенаторы провели круглый стол, чтобы найти решение этой проблемы. Федеральным законом от 31.07.2023 № 389-ФЗ в пп. 1 п. 1 ст. 420 НК РФ законодатели закрепили, что с вознаграждения членам Совета МКД нужно уплачивать 13% подоходного налога и 30% страховых взносов. «Председатели отказываются от своих полномочий. Не только потому, что вознаграждение уменьшилось из-за отчислений. Многие председатели-пенсионеры автоматически попадают в разряд работающих и теряют право на индексацию пенсий», – отметила зампред комитета Госдумы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. С момента принятия № 389-ФЗ об этом говорили управляющие домами, эксперты, отраслевые ассоциации и сами собственники. В итоге для поиска решения законодатели провели круглый стол. В нём приняли участие депутаты Госдумы РФ, сенаторы, представители региональных и местных органов власти, а также Минфина и Минстроя РФ. «По итогам: вносим изменения в Жилищный кодекс РФ, которые должны однозначно определить, что вознаграждения председателям – это компенсация затрат, а не трудовое вознаграждение» – прокомментировала встречу Светлана Разворотнева. Также депутаты направят обращение в Верховный суд РФ, который должен определить природу таких выплат. «Мы много говорили о том, что с этим делать, а ещё писали письма с просьбой одуматься и убрать эту норму. Лёд тронулся! Ну, и ложка дёгтя – это будет не быстро», – отметила Елена Шерешовец, глава команды экспертов Ассоциации «Р1».

« В случае, если многоквартирный дом находится под управлением УК, там должен быть свой совет. Его участники контролируют работу УК и других коммунальных служб. Часто это забирает много сил и времени; рано или поздно встает вопрос о вознаграждении. Согласно ст.161.1 Жилищного кодекса РФ обойтись без совета нельзя. На избрание председателя и членов у собственников есть три месяца. Иногда жильцы предлагают освободить совет от взносов за содержание и капремонт дома. Но такое решение неправильное. В настоящее время Федеральным законом от 31.07.2023 N389-ФЗ определен порядок исчисления и уплаты страховых взносов в случае, если взаимоотношения между собственниками помещений в многоквартирном доме и избранными членами совета многоквартирного дома, связанные с выплатой вознаграждений таким лицам за исполнение их полномочий, осуществляются через управляющую организацию»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

26.02.2024 г. Минстрой РФ предлагает менять в рассрочку устаревшие лифты в МКД

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/минстрой-рф-предлагает-менять-в-расср/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B9-%D1%80%D1%84-%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%B0%D0%B5%D1%82-%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8F%D1%82%D1%8C-%D0%B2-%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%81%D1%80/)

Совет Федерации, Минстрой РФ и Фонд развития территорий обсудили, какие меры нужно принять, чтобы вовремя заменить в России все лифты с истёкшим сроком эксплуатации. Денег фондов капремонта на такие работы не хватит – необходимо найти новые решения, например, установку оборудования в рассрочку. Согласно ТР ТС № 011/2011, до 15 февраля 2025 года владельцы отработавших свой срок лифтов обязаны их заменить. По данным Фонда развития территорий (ФРТ), на это уже сейчас требуется 200 млрд рублей, и ещё примерно 20 тысяч лифтов ежегодно вырабатывают 25-летний срок службы. Для решения этой проблемы спикер СФ РФ Валентина Матвиенко дала ФРТ указание за два месяца подготовить дорожную карту по обновлению лифтового оборудования в стране. «После предоставления такого документа мы совместно начнём искать источники финансирования и новые инструменты», – отметила сенатор. «Скорее всего, это будут механизмы […] субсидирования процентной ставки. Соответствующие инициативы мы с Минстроем отрабатываем, и в 2024 году они должны быть уже приняты», – пообещал глава ФРТ Ильшат Шагиахметов. Минстрой РФ предлагает реализовать такой механизм, как рассрочка от госкомпании, управляющей лифтостроительным заводом.( Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/15859-minstroy-rf-predlagaet-menyat-v-rassrochku-ustarevshie-lifty-v-mkd).

«Более половины российских многоквартирных домов не включены в планы замены лифтов. Многие из них формируют фонды капитального ремонта на специальных счетах, но взносы слишком малы для проведения этих работ. Цена лифтов выросла почти в два раза по сравнению с 2021 годом. Средний взнос на капремонт по регионам составляет 8-9 рублей за 1 квадратный метр. Этих средств недостаточно. Сейчас средства, полученные из казны (субсидии), петербургский Фонд капитального ремонта направляет на замену лифтов. По данным Фонда развития территорий на конец II квартала текущего года, в Петербурге к 2025 году требуется заменить 6,6 тыс. подъёмников, всего их в городе 49,5 тыс. штук. Нетрудно посчитать, что при более чем трёхкратном разрыве в реальных и требуемых масштабах финансирования мероприятий из карманов граждан, чтобы полностью перекрыть эту разницу, даже 8,5 млрд рублей дотаций окажется мало»,-рассказала Алла Бредец

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

27.02.2024 г. Роковое тепло

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/роковое-тепло/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE%D0%B5-%D1%82%D0%B5%D0%BF%D0%BB%D0%BE/)

Систему централизованного теплоснабжения в Петербурге не надо реформировать. Она нуждается в обслуживании по регламентам и финансировании — по потребностям

Волна резонансных коммунальных аварий в регионах России в январе 2023 года вызвала разговоры о необходимости радикальной смены системы теплоснабжения, существующей в Санкт-Петербурге, как и во всей стране, со времен Советского Союза. Однако эксперты считают, что в таком переустройстве нет необходимости. Чтобы избегать аварий, преследующих горожан каждую зиму, надо обновить обветшавшие трубопроводы и скрупулезно соблюдать технические регламенты обслуживания теплосетей. Для замены старых труб в Петербурге необходимо как минимум втрое увеличить ежегодные объемы финансирования — чтобы протяженность ежегодно заменяемых трасс составляла не менее 10% от общей протяженности городских теплосетей. Необходимые для этого государственные инвестиции оцениваются в сотни миллиардов рублей.

Удобный миф

Зимние аварии на сетях происходят с роковым постоянством. Ситуация в Петербурге в конце 2023 — начале 2024 гг., по большому счету, повторила прежние годы. В конце ноября 2023 года, например, 642 здания в Красногвардейском и Невском районах Петербурга и в областном Кудрово на несколько дней остались без отопления или с сильно пониженной температурой батарей из-за аварии на магистральном трубопроводе «Теплосети Санкт-Петербурга». 26 января разрыв трубы в Кировском районе города оставил без тепла более 40 домов. Правда, в отличие от прошлого года, в январские праздники, несмотря на давно не виданные морозы, массовых отключений из-за аварий у теплоснабжающих организаций не было. Как заявляли изданию «Фонтанка» в городском Комитете по энергетике, «в сравнении с обозначенным периодом (новогодние праздники — ред.) прошлого года количество дефектов сократилось в 4,5 раза при среднесуточной температуре почти на 13 градусов ниже».

642 здания в Красногвардейском и Невском районах Петербурга и в областном Кудрово на несколько дней остались без отопления или с сильно пониженной температурой батарей из-за аварии на магистральном трубопроводе «Теплосети Санкт-Петербурга»

Тем не менее, горожане ежегодно недоумевают, почему аварии на теплосетях происходят сразу, как только начинаются первые слабые морозы. Как же трубы выдержали испытания, которые проводились в ходе подготовки к отопительному сезону? Энергетики в качестве объяснения приводят особенности петербургской погоды. «Морозы здесь ни при чем, — отметил Комитет по энергетике и инженерному обеспечению Санкт-Петербурга, отвечая на запрос РБК Петербург. — Большое влияние на снижение прочности инженерных сетей оказывает так называемый «переход температуры воздуха через ноль». Колебания температуры около нуля вызывают подвижность грунта, эти процессы создают давление на трубы, сопоставимое с изломом. В этот период и растет повреждаемость сетей».

Эксперты справедливость этого аргумента оспаривают. Генеральный директор института «Ленгипрогор» Андрей Васильев указывает на то, что трубы находятся под землей, где температура меняется не так резко. «Там перепады температуры гораздо более плавные, чем наверху, — говорит эксперт. — К тому же, внутри труб — теплоноситель, а снаружи — мягкая теплоизоляция, демпфирующая сдвиги почвы. А многие теплосети вообще укладывают в специальные бетонные лотки. Поэтому действие наружных температур на трубы — минимальное. Это асфальт лопается при переходе через ноль градусов — потому что дороги на поверхности. С трубами под землей так не происходит», — объясняет эксперт.

Руководитель регионального центра НП «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец называет объяснение чиновников «удобным мифом», который эксплуатируют все — от начальников участков до членов правительства Петербурга. Она считает, что в XXI веке, при нынешнем уровне развития технологий использовать его уже «даже неприлично». Эксперт в связи с этим напоминает, что водопроводные сети рвутся гораздо реже — потому что, как она считает, «Водоканал» в свое время провел эффективную глобальную модернизацию своих сетей.

Плановые зимние отключения

Авария — не единственная причина отключения отопления и, возможно, даже не главная. Судя по сообщениям жителей, гораздо чаще отопление (а одновременно и горячую воду) отключают или ограничивают (обеспечивают по резервной схеме), не дожидаясь аварии. Так, в конце ноября в 422 зданиях на проспекте Большевиков и в Кудрово теплоснабжение осуществлялось по пониженным параметрам именно из-за того, что АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» устраняла обнаруженный дефект в трубопроводе. В начале января 2024 года в 83 домах Московского района отключали отопление — специалисты «Теплосети» ликвидировали дефект, обнаруженный в ходе «планового объезда». 10 октября жители дома на 8-й линии Васильевского острова осталась без отопления потому, что «Теплосеть» решила заменить «ненадежный участок» трубопровода.

Замерзающие петербуржцы в соцсетях массово возмущаются формулировками теплоснабжающих организаций, особенно часто употребляемым прилагательным «плановый» — «плановые работы по ремонту», «плановая реконструкция» и т.п. Регулярно звучит вопрос о том, что делали предприятия ЖКХ в летний период. В Комитете по энергетике называют нехватку ремонтных мощностей и персонала причиной того, что работы сдвигаются на холодный период. Тем не менее Владислав Воронков считает недовольство жителей обоснованным. «Обнаруживать слабые участки надо летом — с помощью различных методов диагностики. А у нас выявления происходят тогда, когда зимой труба начинает «парить» из трещин. Этот варварский, средневековый метод давно пора забыть, особенно в отношении магистральных сетей, которые питают большие группы домов», — уверен эксперт.

В комитете в ответ на это указывают, что для выявления дефектов на ранней стадии и предотвращения возможных аварийных ситуаций задействован «весь арсенал современных способов контроля». Это роботизированные комплексы, мониторинг сетей с помощью акустических датчиков, которые сигнализируют о слабых участках задолго до образования разрыва трубопровода и выхода теплоносителя на поверхность, газовая диагностика, тепловизионная съемка с воздуха (осуществляется с помощью вертолета, БПЛА, квадрокоптеров).

ГУП «ТЭК СПб» за 2023 год расширило зону охвата тепловых сетей акустическими датчиками на 100 км: с 472 км до 568,7 км тепловых сетей, увеличив количество датчиков с 1846 до 2334. С помощью датчиков в 2023 году было выявлено 274 дефекта. Дополнительно тепловизионная съемка с воздуха позволила ГУП «ТЭК СПб» обследовать свыше 3000 км на площади 240 кв. км и предотвратить 240 утечек теплоносителя.

Как сообщил Комитет по энергетике, в зоне ответственности ГУП «ТЭК СПб» в 2023 году роботизированные комплексы обследовали 22 км магистральных трубопроводов. Роботы позволили предотвратить 1732 коррозионных дефекта на тепловых сетях. По результатам оперативно заменено порядка 1000 метров тепломагистрали. Сотрудники АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» обследовали с помощью роботов порядка 1,2 км тепломагистралей. По данным внутритрубной диагностики специалисты заменили 325 метров изношенных теплосетей. Всего, по данным комитета, в межотопительный период по итогам проведения испытаний тепловых сетей было выявлено и устранено 1746 дефектов.

Владислав Воронков оценивает перечисленное критически. «ГУП ТЭК ведает 4 790 км трубопроводов, а датчиками охвачено только 569 — всего 12%, — недоумевает эксперт. — В зоне ответственности «Теплосети Санкт-Петербурга» — 2,5 тыс. км трубопроводов, в том числе 700 км магистральных сетей, а проверено всего 11 км. Сами технологии диагностики, возможно, и хорошие, но масштабы их применения, при общей протяженности теплосетей почти в 10 тыс. км, просто смешные».

Заменяют мало

Ключевым аспектом системы плановой реконструкции сетей эксперты считают такую ее организацию, при которой скорость восстановления изношенных трубопроводов превышает скорость их деградации. Только это, утверждают эксперты, способно обеспечить ежегодное сокращение количества аварий. Такая система, по их словам, существовала во времена СССР, но затем из-за экономических проблем в стране в 1990-е годы она была нарушена. Необходимо ее восстановить, уверены специалисты; для этого должен быть налажен эффективный мониторинг состояния сетей, определена степень износа всех трубопроводов, составлен четкий, по годам, план их реконструкции. «И самое главное — этот план должен адекватно финансироваться и неукоснительно выполняться. Но до сих пор это не сделано», — утверждает Алла Бредец.

В 2019 году Максим Шаскольский, бывший тогда вице-губернатором Санкт-Петербурга, сообщил, что нужно ежегодно менять 350 км трубопроводов — «чтобы не увеличивать объем износа». Комитет по энергетике не поясняет, как изменилась эта цифра к данному моменту. В ответ на запрос РБК Петербург он лишь сообщил, что в городе порядка 30% сетей, которые служат более 25 лет. При общей текущей протяженности теплосетей в 9 869 км это значит, что нормативный срок преодолело 2 960 км труб. При этом в последние годы заменяют не более 280 км труб (в 2021 году — 267 км, в 2022 и 2023 годах — по 280 км).

30% сетей в Санкт-Петербурге служат более 25 лет

В то же время, по словам руководителя экономического департамента Фонда «Институт энергетики и финансов» Сергея Кондратьева, инвестиции в тепловую инфраструктуру Петербурга все же помогли заметно снизить количество аварий: «В последние годы в тепловое хозяйство Санкт-Петербурга были направлены значительные инвестиции, что позволило повысить надежность и качество теплоснабжения. За 2017-2022 годы капиталовложения в сектор составили 50 млрд руб. Это третий результат в России после Москвы и Тюменской области. Благодаря этим инвестициям городу удалось обновить тепловые сети и котельные и радикально снизить количество аварий — с 600-700 в год в середине 2000-х годов до менее чем 20 в 2022 году».

По подсчетам Комитета по энергетике, общий объем необходимых инвестиций в коммуникации по ценам и состоянию сетей на 2019 год составлял 272,6 млрд руб. Хотя с тех пор оценка существенно увеличилась, но для триллионного бюджета Петербурга это все равно не так много, считают эксперты. Тем более, что эту сумму можно расходовать в течение нескольких лет, и есть реальная возможность получить поддержку федерального бюджета.

Восстановление vs замена

В то же время в Комитете по энергетике заявляют, что все обветшалые трубопроводы автоматически включать в инвестпрограммы не требуется. По словам чиновников, круглосуточный мониторинг сетей позволяет выявлять проблемные участки оперативно и тогда уже включать их в программы ремонта. Кроме того, сегодня в Петербурге применяются различные методики их восстановления. Так, по информации комитета, специалисты «Теплосеть СПб» в 2023 году восстановили 2 780 метров трубопроводов с помощью технологии нанесения коррозионностойких покрытий, которая увеличивает срок службы труб на 10 лет.

Однако Алла Бредец не уверена, что эти технологии существенно влияют на состояние сетей. Во-первых, говорит она, 2,8 км восстановленных трубопроводов «Теплосети СПб» — это мизер в общем их количестве у компании (2,5 тыс. км). Во-вторых, у нее нет достоверных данных об эффективности применения этих технологий на практике. Может оказаться, говорит эксперт, что замена изношенных труб все же оказывается эффективнее их восстановления. К тому же, добавляет Андрей Васильев, изнашиваются не только трубы, но и теплоизоляция — ее надо заменять.

Он тоже сомневается, что применяемых мер по замене, ремонту и обновлению достаточно, и считает, что необходимо ежегодно менять хотя бы 10% от общей протяженности теплосетей. В противном случае риски аварий будут оставаться весьма высокими. «Я уверен, что в комитете это понимают, и если бы им выделяли достаточно средств, они бы соблюдали нормативные регламенты замены труб, — говорит эксперт. — За счет тарифа, который регулируется государством по политическим мотивам, собрать необходимое количество средств невозможно. Без государственных инвестиций тут не обойтись».

В настоящее время разрабатывается новая Схема теплоснабжения Санкт-Петербурга с учетом вступившего в силу в этом году нового Генерального плана города. Утверждение новой схемы планируется в III квартале 2024 года. Бюджетные инвестиции в теплоэнергетику будут увеличены на 25% в сравнении с прошлым годом, сообщили в Комитете по энергетике.

Поменять систему?

Возникает вопрос: если существующую систему теплоснабжения не удается привести в порядок, нельзя ли ее поменять? В мире и в России существуют разные системы теплоснабжения — например, жилые комплексы оборудуют локальными системами, в том числе крышными котельными, тепловыми насосами. Иногда для отопления помещений используют электронагреватели, но такой способ приемлем при относительно низкой стоимости электроэнергии, говорит Андрей Васильев.

В старых густонаселенных городах, особенно в северных широтах, как правило, применяется система централизованного теплоснабжения — на основе ТЭЦ, в том числе комбинированных, вырабатывающих и тепло, и электроэнергию. Андрей Васильев считает такую систему для Петербурга адекватной, учитывая, что город хорошо обеспечен относительно дешевым газом, который весьма эффективен в качестве топлива котельных и ТЭЦ.

Если отказаться от централизованных теплосетей и перейти на автоматизированные крышные котельные, то огромные затраты на обеспечение города теплом будут, конечно, снижены. Затраты на обслуживание крышных котельных весьма невелики, но возникает серьезная экологическая проблема. «Крупные котельные и ТЭЦ как правило расположены на окраинах городов, к тому же они имеют высокие трубы, чьи выбросы загрязняют территории гораздо меньше, чем невысокие трубы крышных котельных», — поясняет эксперт. Переход на крышные котельные в каждом доме старого Петербурга Андрей Васильев считает нецелесообразным, как и замену газового топлива на электрическое. Но устанавливать их в новых домах можно, считает эксперт, и эта практика будет экономически эффективной.

Соблюдать правила

По большому же счету, для нормализации ситуации в Петербурге необходимо не реформировать систему теплоснабжения в основной части города, а скрупулезно соблюдать правила, содержащиеся в СНИПах и технических регламентах, и в кратчайшие сроки провести глобальное обновление теплосетей — как в свое время сделал «Водоканал» со своими сетями. Средств для этого потребуется больше (тепловые сети дороже водопроводных), но без этого заметного прогресса не будет — городским властям в обратном случае придется непрерывно отправлять в ремонт изношенные сети, вызывая недовольство жителей. Это вопрос политической воли Смольного, определения приоритетов в расходовании бюджетных средств, считают эксперты.

В решении проблемы может помочь федеральная программа модернизации жилищно-коммунального хозяйства в России. За счет программы в течение предстоящих 10 лет планируется привлечь в сферу ЖКХ России около 4,5 трлн руб., из которых не менее 90% пойдет на замену труб инженерных сетей. Хотя согласно расчетам главного научного сотрудника Центрального экономико-математического института РАН Ивана Грачева, чтобы уменьшить износ только теплосетей с 70 до 40% (а 4,5 трлн руб. выделяются на все виды трубопроводов, включая водопроводные и канализационные), необходимо при нынешних ценах инвестировать впятеро больше — 20 трлн руб.

Автор Владимир Грязневич: https://spb.plus.rbc.ru/news/65cde3de7a8aa9a1c10b5fe1

<https://www.cnis.ru/articles/15832>

1. **Издание «РБК»**

<https://spb.plus.rbc.ru/news/65cde3de7a8aa9a1c10b5fe1>

1. **Издание CNIS.RU**

<https://www.cnis.ru/articles/15832>

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

28.02.2024 г. С 1 марта 2024 года управляющие компании будут обосновывать стоимость ремонта общего имущества в МКД и услуг.

[http://gkhkontrol.ru/2024/02/с-1-марта-2024-года-управляющие-компании-бу/](http://gkhkontrol.ru/2024/02/%D1%81-1-%D0%BC%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B0-2024-%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0-%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D1%8E%D1%89%D0%B8%D0%B5-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8-%D0%B1%D1%83/)

Эта обязанность появится у управляющих компаний (УК) и ТСЖ в связи со вступлением в силу стандарта ГОСТ Р 70773-2023 «Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества».

В МКД, в котором нет ТСЖ или жилищного кооператива, размер платы за содержание жилого помещения утверждается на ОСС, при этом УК обязана представить собственникам предложение о размере платы не позднее чем за 30 дней до дня проведения ОСС (ГОСТ Р 70773-2023 “Услуги управления многоквартирными домами. Подготовка предложений по вопросам содержания и ремонта общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме”).

В таком предложении должны быть:

расчет (смета),

обоснование размера платы за содержание жилого помещения,

обоснование превышения над “муниципальным” тарифом (если УК предлагает такое превышение), предусматривающее детализацию размера платы с указанием расчета годовой стоимости каждого вида работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в МКД с указанием периодичности их выполнения.

Форма такого предложения законодательством не утверждена, и УК обязана разработать его самостоятельно.

Теперь для подготовки подобного предложения УК может воспользоваться ГОСТ Р 70773-2023. Он описывает процесс подготовки такого предложения, указывает на обстоятельства, которые нужно или рекомендуется учесть при разработке предложения (технические и экономические), а также содержит рекомендуемую форму предложения.

С 1 марта 2024 года вводится в действие ГОСТ Р 56038-2023 «Услуги жилищно-коммунального хозяйства и управления многоквартирными домами. Услуги управления многоквартирными домами. Общие требования».

Стандарт является основополагающим документом, который регламентирует услуги по управлению многоквартирным домом (МКД), оказываемые при осуществлении деятельности по управлению МКД.

ГОСТ предназначен для применения лицами, оказывающими услуги по управлению МКД. Собственниками жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах; товариществами собственников жилья либо жилищными кооперативами или иными специализированными потребительскими кооперативами; а также застройщиками, выступающими в роли заказчиков таких услуг.

• хранение, ведение и передача технической документации на МКД;

• сбор, уточнение и хранение информации о собственниках и нанимателях помещений в МКД;

• подготовка предложений по вопросам содержания общего имущества в МКД;

• подготовка предложений о передаче объектов общего имущества в МКД в пользование иным лицам;

• организация оказания услуг и выполнение работ по текущему содержанию и ремонту общего имущества;

• организация предоставления коммунальных услуг;

• организация иной деятельности, направленной на достижение целей управления МКД;

• взаимодействие с органами государственной власти и местного самоуправления по вопросам, связанным с управлением МКД;

• организация расчетов по договору;

• взаимодействие с собственниками и раскрытие информации о деятельности по управлению МКД.

Кроме того, в стандарте регламентированы:

• состав общего имущества МКД, в отношении которого исполнитель выполняет работы (услуги) по содержанию общего имущества;

• перечень технической и иной документации на МКД. Проектную документацию (или ее копию) включают в состав документов, связанных с управлением МКД, в отношении домов, введенных в эксплуатацию после 01.01.2013, в отношении других МКД — при наличии такой документации. При этом, несмотря на положения п. 10.3 ст. 1 Градостроительного Кодекса РФ, информационная модель объекта капитального строительства в указанный перечень не включена;

• документация, подлежащая замене в результате ее актуализации;

• периодичность проведения текущих осмотров МКД, его конструкций, инженерных систем и оборудования, придомовой территории;

• форма акта осмотра общего имущества МКД.

Как пояснила руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль», Алла Бредец, теперь все управляющие компании в многоквартирных домах должны будут обосновывать стоимость ремонта общего имущества. Согласно новому стандарту, УК будут обязаны технически и экономически обосновывать перед собственниками проведение работ, на которые планируется потратить деньги, а также предлагаемый тариф, который будет действовать не менее одного года. Стоимость работ при этом не должна превышать финансовые возможности владельцев жилья и равномерно распределяться в течение года. Управляйки обязаны будут предоставлять владельцам квартир акты техосмотра помещений. Выявленные дефекты будут делиться на плановые и неотложные, соответственным образом будут планироваться и работы. Собственники жилья сохранят право соглашаться или отвергать предложения управляющей компании по содержанию и ремонту общедомового имущества. Увы! Данные ГОСТы применяются на добровольной основе.