Мониторинг СМИ декабрь 2024 г.

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

02.12.2024 г. В Госдуме предложили увеличить штрафы за антисанитарию в квартирах

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/в-госдуме-предложили-увеличить-штраф-2/>

Зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Колунов предложил увеличить штрафы за антисанитарию в квартирах, в том числе рассмотреть возвращение в законодательство нормы о принудительном изъятии подобного жилья.

«Сегодня встречаются ситуации, когда собственники той или иной квартиры устраивают у себя дома «свалку». Предлагаю две вещи. Первое – кратное увеличение штрафов и расширение перечня условий, подпадающих под антисанитарию. Платить будут рублем, может тогда начнут уважать интересы окружающих. Второе – в случаях, когда штрафы не оказывают должного влияния, необходимо рассмотреть возвращение в законодательство нормы о принудительном изъятии подобного жилья. Тогда, когда нарушаются права и интересы соседей, и фактически происходит бесхозное обращение с жильем», — рассказал РИА Новости Колунов.

Парламентарий отметил, что эта проблема достаточно серьезная, так как запах из таких квартир распространяется далеко за пределы частной собственности: выходит на лестничную клетку, попадает в соседние квартиры, по его словам, люди вынуждены дышать этим и массово обращаться во все инстанции, включая МВД, социальные службы, Роспотребнадзор.

«Добиться управы действительно тяжело, чаще всего устная беседа не помогает, а мер административного воздействия фактически не существует. Да, есть статья КоАП 6.4, грозящая смешными штрафами в 500-1000 рублей за антисанитарию. Но привлекают по ней крайне редко, а соседи вынуждены жить в таких условиях годами и дышать этим. Более того, нередко уполномоченные органы попасть в частную собственность не могут – им просто не открывают. В моем избирательном округе есть такие примеры», — добавил он.

Синдром Плюшкина

Первым в мировой литературе, похоже, такой случай с клинической ясностью описал Гоголь, рассказав о Плюшкине, превратившемся из мужа, отца и бережливого помещика в «прореху на человечестве». Привычка копить кажется на первый взгляд совершенно невинной, но на самом деле за ней скрывается масса неприятностей. Сегодня это довольно распространённая проблема. Наука даже придумала для этого специальный термин — силлогомания или, проще говоря, синдром Плюшкина. Сами Плюшкины отрицают наличие проблемы, но эта пагубная привычка означает не только антисанитарию и отсутствие какой-либо организации — имущество полностью завладевает жизнью человека.

Обсуждаем эту проблему в эфире радио «Комсомольская правда» с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец в программе «Пять углов» : <https://radiokp.ru/sankt-peterburg/podcast/pyat-uglov>

1. **Радио «Комсомольская правда»,**

Программа «Пять углов»

<https://radiokp.ru/sankt-peterburg/podcast/pyat-uglov>

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

03.12.2024 . Депутат Разворотнева объяснила причины роста счетов за отопление

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/депутат-разворотнева-объяснила-прич/>

Зампред Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Светлана Разворотнева объяснила, почему суммы в платежных квитанциях за отопление бывают завышенными. Ее слова 2 декабря приводит Общественная Служба Новостей.

Одна из причин кроется в разных системах оплаты, отметила депутат. Например, жители Ленинградской области оплачивают услугу только во время отопительного сезона, а для москвичей годовые показания счетчиков делят на 12 и каждый месяц выставляют им фиксированную сумму.

«Если год был холоднее, в начале следующего года жителям приходит доначисление. А если теплее, наоборот, часть платы снимается. При этом в Москве теперь планируется учитывать данные за последние пять лет, чтобы сделать оплату еще более ровной», — уточнила Разворотнева.

Счета могут расти и из-за отсутствия наблюдения за температурным режимом со стороны управляющей компании, добавила парламентарий. Коммунальщики нередко «перетапливают» дома, когда на улице тепло, а за перерасход платят жители. Решить проблему, по ее словам, способна установка на входе в многоэтажку специального регулятора — дроссельного кольца, ограничивающего подачу тепла.

«Это можно сделать через энергосервисный контракт: специализированная компания установит оборудование, а его стоимость будет включена в платежи, но за счет экономии тепла жильцы постепенно окупят эти затраты», — пояснила Разворотнева.

Если же собственники сомневаются в правильности расчетов, им следует обращаться в Госжилинспекцию и другие надзорные органы, посоветовала депутат. Однако из-за моратория на проверки бизнеса даже внеплановые мероприятия требуется согласовывать с прокуратурой, а ее подходы в регионах существенно разнятся, констатировала политик.

Наиболее сложная ситуация, по словам Разворотневой, складывается в небольших поселках с устаревшей инфраструктурой, где зачастую мощные котельные, оставшиеся от крупных предприятий, обслуживают всего по несколько домов. Содержать такие объекты крайне дорого, и даже региональные субсидии полностью не покрывают расходы. Поэтому единственным выходом является модернизация, и главное — правильно использовать заложенные в бюджете средства и доступные субъектам инфраструктурные кредиты для обновления системы ЖКХ, подчеркнула депутат.

«Жителям важно проявлять активность: писать жалобы, добиваться проверок и участвовать в обсуждении вопросов энергоэффективности своих домов», — заключила парламентарий.

«Плата за тепло является наиболее затратной частью коммунальных расходов. На нее приходится почти половина коммунальных трат в платежка. На этом фоне актуальным становится вопрос сохранения тепла в квартирах и возможность сэкономить на этой услуге. Решить вопрос рационального потребления тепла в многоквартирном доме можно только сообща с другими жильцами. Речь идет как об установке приборов учета, так и повышении класса энергоэффективности дома. Одна из причин больших сумм за отопление в платежке — это перетопы и потеря тепла. Каждый сталкивался с ситуацией, когда зимой температура в квартире достигает 27 градусов, хотя по санитарным нормам температура воздуха не должна быть ниже плюс 18–20 градусов. Часто большое количество энергии уходит на отапливание общих зон. По оценкам экспертов, перетопы составляют 15–20% от общего потребления тепла. В конечном счете все это ложится на плечи потребителя. Решить проблему перетопов и снизить плату за тепло может помочь установка системы погодного регулирования. Но не всегда ее установка экономический обоснована. В старых многоэтажках с вертикальной разводкой очень сложно начать экономить на отоплении квартиры. Иногда технически невозможно установить узлы погодного регулирования, да они и не окупятся в таких домах никогда. Могут быть приоритетные вопросы по капитальному ремонту общедомового имущества. Понятно, что вопросы отопления важны, но часто вопросы крыши или коммуникации оказываются в приоритете»,-мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

Подробнее в ПГ: <https://www.pnp.ru/social/deputat-razvorotneva-obyasnila-prichiny-rosta-schetov-za-otoplenie.html>

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

03.12.2024 г. Всероссийский форум капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда.

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/всероссийский-форум-капитального-ре/>

29 ноября 2024 года в Санкт-Петербурге состоялась пленарная сессия Всероссийского форума капитального ремонта и эксплуатации жилищного фонда. Модераторами выступили ведущий телеканала «Санкт-Петербург» Николай Растворцев, исполнительный директор Ассоциации региональных операторов капитального ремонта многоквартирных домов Анна Мамонова и исполняющая обязанности исполнительного директора Ассоциации предприятий сферы ЖКХ «Объединенный Жилищно-Коммунальный Совет» Ольга Сердюк.

В Пленарной сессии принимали участие министр строительства и ЖКХ РФ Ирек Файзуллин и руководители региональных операторов капитального ремонта. Профессионалы отрасли обсудили ключевые вопросы модернизации жилищного фонда страны.

Открыл заседание губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов, который отметил, что форум стал площадкой, где формируются решения, влияющие на качество жизни миллионов жителей России.

«Жилищно-коммунальное хозяйство — сфера, с которой соприкасается практически каждый. От стабильной и безаварийной работы ЖКХ зависит комфорт и настроение горожан. Для нашего города — это еще и вопрос сохранения культурного наследия. Многие здания находятся под охраной, и в их ремонте, в том числе капитальном, обязательно задействованы специалисты, понимающие архитектурную и историческую специфику города. Это даёт нам возможность проводить работы качественно», — отметил Александр Беглов.

С докладами также выступили заместитель Мэра Москвы в Правительстве Москвы по вопросам жилищно-коммунального хозяйства и благоустройства Петр Бирюков, председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко и ректор НИУ МГСУ Павел Акимов.

В рамках своего выступления Глава Минстроя России отметил, что Санкт-Петербург не случайно выбран местом проведения Форума. 36% многоквартирных домов города являются объектами культурного наследия, и каждый регион сталкивается с вызовами, которые возникают при капитальном ремонте таких объектов. В 2023 году были приняты изменения в нормативную базу, позволяющие оптимизировать процессы и стоимость капитального ремонта данных объектов.

«Требования к крышам и к подвалам, как к голове и ногам, чтобы они были в тепле. Это основа того, чтобы объекты у нас жили, развивались и мы системно вкладывали в них необходимые средства. Если сегодня не изменить отношение и подход к сетям и объектам, то затраты будут гораздо больше, чем сегодня», – Ирек Файзуллин.

Ирек Файзуллин также подчеркнул, что взаимодействие региональных и федеральной команд, сенаторов, депутатов является ключом к успешной реализации как системных мероприятий, так и внедрению законодательных изменений. Вместе с тем, важной задачей является совершенствование регулирования сферы управления жильем. Регионам РФ необходимо внимательно относиться к процессам, происходящим в отрасли ЖКХ в части контроля за деятельностью управляющих организаций.

Действующие мероприятия и новые подходы, направленные на развитие ЖКХ, будут реализованы в рамках федерального проекта «Модернизация коммунальной инфраструктуры» в составе нового нацпроекта «Инфраструктура для жизни», который станет основой для дальнейшей работы.

Также Глава Минстроя России сообщил о внесении изменения в нормативную базу в части признания объектов жилищного фонда аварийными и отметил масштабную работу по подготовке к отопительному периоду, включающую противоаварийные тренировки и участие представителей Ростехнадзора и органов Госжилназдора в части приемки объектов.

В ходе выступления была отмечена большая работа по восстановлению и ремонту объектов на территориях новых регионов России. Глава Минстроя России выразил благодарность Санкт-Петербургу за работу региона-шефа в Мариуполе, а по итогам выступления вручил ведомственные награды, медали и благодарности профессионалам строительной отрасли и сферы ЖКХ.

Петр Бирюков поделился с представителями регионов России успешными методиками и практиками управления Комплекса городского хозяйства Москвы. «Для обеспечения комфортных условий жизни и отдыха в столице порядка 500 тыс. специалистов работают по 100 различным направлениям сферы жилищно-коммунального хозяйства. Системный подход к деятельности управления городского хозяйства, проработка вопросов материально-технического обеспечения позволили в рамках прохождения осенне-зимнего периода за последние годы исключить в Москве аварии на объектах тепло- и водоснабжения», — сообщил Петр Бирюков.

Председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко в ходе своего доклада отметил, что вопрос сохранения жилищного фонда находится в фокусе постоянного внимания законодателей. «В Стратегии развития строительной отрасли и сферы жилищно-коммунального хозяйства определены основные вызовы для системы капитального ремонта, а также перечень задач и мероприятий, которые нам необходимо решить совместно с Минстроем России, Фондом развития территорий, ДОМ.РФ и региональными органами власти. Мы планомерно занимаемся решением вопросов строительства и сохранения жилищного фонда страны. Для этого необходимо повысить эффективность мониторинга технического состояния МКД, а также обеспечить работу системы технического учета жилищного фонда», — сообщил Андрей Шевченко.

Ректор НИУ МГСУ Павел Акимов подробно остановился на вопросах подготовки квалифицированных кадров и адаптации образовательных программ под новые вызовы сферы ЖКХ. «Для реализации Концепции подготовки кадров строительной отрасли и сферы ЖКХ в рамках формирования соответствующей «Дорожной карты» мы совместно с Минстроем России и отраслевым консорциумом «Строительство и архитектура» совершенствуем систему подготовки студентов. В настоящее время особое внимание уделяется целевому образованию специалистов, учитывающему специфику деятельности организации. Таким образом, человек ориентируется на конкретное место дальнейшей работы», — сообщил Павел Акимов.

Во второй части пленарной сессии своим опытом поделились представители региональных операторов капитального ремонта. Представители регионов РФ рассказали о нюансах реставрации и ремонта памятников культурного наследия. Отдельно эксперты в сфере жилищно-коммунального хозяйства обсудили применение современных технологий и темпы замены лифтового оборудования в жилых домах по всей стране.

В завершение Форума замминистра строительства и ЖКХ РФ Алексей Ересько сообщил, что все идеи, появившиеся в рамках «живого» обсуждения двухдневной деловой программы, будут тщательно проанализированы, а наиболее эффективные планируется использовать для развития отрасли жилищно-коммунального хозяйства в ближайшее время.

В рамках мероприятия также состоялось награждение ведомственными наградами представителей отрасли со всей страны, в том числе, специалистов из команды Фонда капитального ремонта Санкт-Петербурга и представителей петербургских подрядных организаций.

Заместитель начальника Контрольного управления Президента РФ Валентин Летуновский отметил необходимость формирования социально ориентированного стандарта эксплуатации, обслуживания, капитального ремонта МКД, критериями которого должны стать качество работ (обеспечения комфорта), надежность (бесперебойность работы системы ЖКХ и КГХ), доступность (формирование ценовой политики) и безопасность (предотвращение коммунальных аварий и т. д.). С этой целью в пилотном режиме отрабатывается перевод управления сферой ЖКХ на цифровую платформу (ФКР, поставщики ресурсов и услуг, управляющие компании и жилищные инспекции).

Заместитель директора Департамента регионального развития Правительства РФ Юлия Хромушина выступила с докладом о ключевых аспектах стратегического планирования в области проведения капитального ремонта МКД, в котором рассказала о ходе совместной работы Правительства и Минстроя России в этом направлении. Юлия Хромушина поддержала предыдущих спикеров и отметила важность формирования единого стандарта осуществления деятельности по управлению МКД и стандарта управления стоимостью работ по капитальному ремонту с возможностью введения диффенцированного подхода к расчету взносов на капремонт.

Прокурор города Санкт-Петербурга Павел Мельник выступил с докладом о позиции Генеральной прокуратуры РФ по вопросам эффективности проведения капитального ремонта МКД, полноты обследования их технического состояния, а также обеспечения законности в этой сфере.

Заместитель председателя Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Александр Высокинский отметил необходимость повышения эффективности планирования работ капитальному ремонту МКД, необходимость стандартизации их обслуживания, а также необходимость повышения эффективности экономически обоснованного тарифного планирования.

Заместитель председателя Комитета Государственной Думы РФ по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева проинформировала участников пленарной сессии о рассматриваемых законодательных инициативах в области ЖКХ, обслуживания и капитального ремонта МКД.

Председатель Комитета по государственному контролю, использованию памятников истории и культуры города Санкт-Петербурга Алексей Михайлов рассказал об организации взаимодействия при осуществлении работ по ремонту и реставрации объектов культурного наследия – многоквартирных домов Санкт-Петербурга. Докладчик отметил важность продолжения работы по синхронизации положений Жилищного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», касающихся капитального ремонта, для повышения качества и эффективности этой работы с целью сохранения достояния России.

Генеральный директор Фонда капитального ремонта многоквартирных домов города Москвы Артур Кескинов представил опыт повышения эффективности реализации региональной программы капитального ремонта за счет внедрения централизованной закупки материалов. Докладчик рассказал об опыте Москвы по проведению реставрации МКД, признанных объектами культурного наследия, а также о синхронизации программ реставрации и капитального ремонта жилого фонда с программами по благоустройству города. В завершение своего выступления Артур Кескинов отметил необходимость усиления работы в сфере кадрового обеспечения сферы ЖКХ в целом и реализации программ капитального ремонта в частности.

Анна Мамонова проинформировала участников пленарной сессии о ходе актуализации ГОСТ на выполнение отдельных видов работ по капитальному ремонту, а также рассказала о подготовке проекта свода правил по техническому обследованию МКД с целью формирования региональной программы капитального ремонта.

Исполняющий обязанности министра энергетики и ЖКХ Нижегородской области Михаил Куренков рассказал об опыте проведения технического обследования многоквартирных домов и о комплексном использовании полученных результатов при организации капитального ремонта и контроле за эксплуатацией жилищного фонда.

Об эффективных инструментах повышения собираемости взносов на капитальный ремонт и перспективах расширения функционала регионального оператора капитального ремонта рассказал генеральный директор Некоммерческого фонда «Региональный оператор капитального ремонта многоквартирных домов Кабардино-Балкарской Республики» Мустафир Кулиев. Докладчик представил результаты работы по актуализации базы данных собственников, ведению исковой и претензионной работы по сбору взносов на проведение капитального ремонта МКД.

Генеральный директор Ассоциации «Российское лифтовое объединение» Петр Харламов рассказал о новых тенденциях и перспективах развития лифтовой отрасли, а также о потенциале развития производства лифтового оборудования и перспективах решения кадрового дефицита квалифицированных монтажников. Докладчик выступил с предложениями по дополнению содержания Дорожной карты по развитию лифтовой отрасли в Российской Федерации, утвержденной 7 ноября 2024 года, а также по подготовке кадров для монтажа лифтов на базе СПО в отечественных колледжах.

Заместитель директора Департамента цифрового развития Минстроя России Андрей Евтушенко рассказал о ключевых направлениях и перспективах развития ГИС ЖКХ.

Руководитель Департамента жилищно-коммунального хозяйства города Москвы Вячеслав Торсунов представил опыт формирования и эффективного управления жилищным фондом Москвы.

С докладом о перспективах расширения применения современных технологий в управлении жилищным фондом выступил министр энергетики и жилищно-коммунального хозяйства Свердловской области Николай Смирнов.

Начальник Государственной жилищной инспекции города Москвы Олег Кичиков рассказал о цифровизации деятельности ведомства.

Заместитель руководителя службы строительного надзора и жилищного контроля Красноярского края Евгений Жидков доложил о региональном опыте выявления случаев фальсификации документов при выборе управляющей организации.

Об итогах работы круглого стола «Актуальные вопросы деятельности органов государственного жилищного надзора» участников пленарной сессии проинформировала врио руководителя Государственной жилищной инспекции Самарской области Виктория Каткова.

Ольга Сердюк рассказала об итогах работы круглого стола «Обеспечение качественной эксплуатации жилищного фонда: задачи, барьеры, перспективы».

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

03.12.2024 г. Снег на пороге, а дворников не хватает

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/снег-на-пороге-а-дворников-не-хватае>

Петербург подошел к зимнему сезону с дефицитом кадров в сфере ЖКХ.

Начало первой недели декабря в Северной столице выдалось теплым, однако главный синоптик Петербурга Александр Колесов предупреждает: календарная зима опережает фактическую всего лишь на три дня.

Уже 3 декабря через город пройдет холодный атмосферный фронт, дождь сменится легким снегом. Впрочем, серьезных осадков пока не ожидается — «погоду начнет определять антициклон». Со среды — понижение температуры в диапазоне от -1 до -6, во второй половине недели в Ленобласти ночью может подморозить и до -10.

Полноценный снег в городе вероятен к выходным. А в целом, по предварительному прогнозу Колесова, зима ожидается снежная (выпасть может до 130–140% нормы осадков), но не очень холодной — средняя температура от −7 до −11 градусов. При этом не обойдется без оттепелей, а значит — гололеда.

Примечательно, что спрос на дворников в Петербурге вырос еще до прихода зимы — уже к началу ноября он оказался на 30% выше, чем в прошлом году.

Однако сложности с кадрами в сфере ЖКХ фиксируются не только в зимний период. Так, по итогам девяти месяцев года аналитики HH.ru констатировали, что конкуренции за рабочие в этой отрасли среди местных жителей находится на нижнем уровне нормы — 3–4 соискателя на вакансию. Но по ряду профессий (водители, инженеры по эксплуатации, электромонтажники, инженеры-механики) этот показатель был еще меньше. А самой дефицитной оказалась профессия дворника — менее одного претендента на место. Причем эту работу горожане поставили на третье место в ряду самых непрестижных.

«Если сегодня не заниматься дворниками, то через два-три года возникнут другие проблемы. Некому будет просто-напросто обслуживать. Поэтому финансирование и кадры — два главные направления, которыми нужно заниматься, — подчеркнул губернатор Петербурга Александр Беглов, выступая на Всероссийском форуме капремонта и эксплуатации жилищного фонда.

По данным Комитета по благоустройству, в конце октября в Северной столице численность механизаторов составляла 1300 человек, а работников ручной уборки — 800 (75% от требуемого количества). При этом набор кадров продолжался. Подведомственные комитету сотрудники отвечают за уборку дорог регионального значения, прилегающих к ним тротуаров, а также бульваров и площадей. В работах будет задействована 1671 единица техники (288 из них город закупил в этом году).

Петербург подошел к зимнему сезону с дефицитом кадров в сфере ЖКХ.

Начало первой недели декабря в Северной столице выдалось теплым, однако главный синоптик Петербурга Александр Колесов предупреждает: календарная зима опережает фактическую всего лишь на три дня.

Уже 3 декабря через город пройдет холодный атмосферный фронт, дождь сменится легким снегом. Впрочем, серьезных осадков пока не ожидается — «погоду начнет определять антициклон». Со среды — понижение температуры в диапазоне от -1 до -6, во второй половине недели в Ленобласти ночью может подморозить и до -10.

Полноценный снег в городе вероятен к выходным. А в целом, по предварительному прогнозу Колесова, зима ожидается снежная (выпасть может до 130–140% нормы осадков), но не очень холодной — средняя температура от −7 до −11 градусов. При этом не обойдется без оттепелей, а значит — гололеда.

Примечательно, что спрос на дворников в Петербурге вырос еще до прихода зимы — уже к началу ноября он оказался на 30% выше, чем в прошлом году.

Однако сложности с кадрами в сфере ЖКХ фиксируются не только в зимний период. Так, по итогам девяти месяцев года аналитики HH.ru констатировали, что конкуренции за рабочие в этой отрасли среди местных жителей находится на нижнем уровне нормы — 3–4 соискателя на вакансию. Но по ряду профессий (водители, инженеры по эксплуатации, электромонтажники, инженеры-механики) этот показатель был еще меньше. А самой дефицитной оказалась профессия дворника — менее одного претендента на место. Причем эту работу горожане поставили на третье место в ряду самых непрестижных.

«Если сегодня не заниматься дворниками, то через два-три года возникнут другие проблемы. Некому будет просто-напросто обслуживать. Поэтому финансирование и кадры — два главные направления, которыми нужно заниматься, — подчеркнул губернатор Петербурга Александр Беглов, выступая на Всероссийском форуме капремонта и эксплуатации жилищного фонда.

По данным Комитета по благоустройству, в конце октября в Северной столице численность механизаторов составляла 1300 человек, а работников ручной уборки — 800 (75% от требуемого количества). При этом набор кадров продолжался. Подведомственные комитету сотрудники отвечают за уборку дорог регионального значения, прилегающих к ним тротуаров, а также бульваров и площадей. В работах будет задействована 1671 единица техники (288 из них город закупил в этом году).

Впрочем, эту необходимость в городе осознают. Да и к оттепелям, как и к залповым снегопадам власти готовятся. Например, на этот случай все районы уже заключили контрактные соглашения, по которым — при необходимости — на уборку крыш выйдут дополнительно около двух тысяч работников.

Техника безопасности. Во время гололеда ходить прямо не следует. Правильным будет передвигаться маленькими шагами, переваливаясь с ноги на ногу, как пингвин. При этом центр тяжести нужно переносить на ногу, которая находится впереди.

Если человек уже начал падать, то надо стараться упасть вбок, а не на прямые руки (локти нужно прижать к телу, а ноги — подтянуть к груди) и уж тем более не навзничь. Если вы падаете на спину, следует широко раскинуть руки, уменьшая силу удара, и притянуть голову к груди, чтобы не удариться затылком.

Еще одной возможностью борьбы с дефицитов кадров может стать привлечение к снегоуборочным работам студентов. Такой вариант обсуждался на встрече спикера ЗакС Александра Бельского с членами студотрядов. По словам парламентария, за четыре часа работы с лопатой молодой человек сможет получить 1000 рублей.

«Причем можно подрабатывать буквально пару дней в месяц, а можно встать в ежедневный график — допустим, если студент учится заочно — и выйти на полноценную зарплату», — поясняет Бельский.

Примечательно, что потрудиться на расчистке снега петербуржцам предлагали и ранее. Такой эксперимент стартовал в городе в ноябре 2021-го — за помощь в уборке после залповых снегопадов горожанам платили 150 рублей в час. Однако особого успеха данная практика не возымела — в том числе из-за необязательности временных работников. В случае со студентами все может сложиться более благоприятно — во время встречи представители студотрядов интересовались, может ли такая деятельность быть засчитана в качестве практики. Власти обещали обсудить данный вопрос с вузами. Однако очевидно, что меры для преодоления кадрового дефицита в ЖКХ требуются более глобальные.

«Для решения сложившейся проблемы с дворниками нужны изменения не только в региональном, но уже и в федеральном законодательстве: введение понятия льготного ипотечного кредитования, как для IT-сектора, а также обеспечение возможности выкупа служебной квартиры. Привлечь кадры можно таким образом, либо, увеличив зарплату до уровня средней зарплаты по городу — или даже выше, — считает Алла Бредец.

Елена Дудина Издание «Росбалт»: <https://www.rosbalt.ru/news/2024-12-02/sneg-na-poroge-a-dvornikov-ne-hvataet-glavnoe-nauchitsya-pravilno-padat-5264861>

1. **Издание «Росбалт»**

02.12.2024 г.

<https://www.rosbalt.ru/news/2024-12-02/sneg-na-poroge-a-dvornikov-ne-hvataet-glavnoe-nauchitsya-pravilno-padat-5264861>

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

03.12.2024 г. Строительному мусору напишут правила

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/строительному-мусору-напишут-правил/>

Вывозить строительный мусор можно будет только централизованно и упорядоченно

В регионах появятся централизованные и упорядоченные системы обращения со строительным мусором. Отходы ремонта, сноса, «технического перевооружения» и благоустройства возьмут под контроль: их вывозом займутся специальные компании-операторы, а количество накопленного мусора обяжут прогнозировать в процессе проектирования зданий и сооружений. Соответствующие требования содержатся в законопроекте, вносящем поправки в Федеральный закон «Об отходах производства и потребления», который подготовила группа депутатов и сенаторов. Подробности — в материале «Парламентской газеты».

Правил не существует

Как отмечают авторы законопроекта в пояснительной записке, в России сегодня полностью урегулированы на законодательном уровне вопросы обращения с бытовыми отходами, отходами животноводства, добычи полезных ископаемых и так далее. А вот нормативно-правовая база, которая регламентировала бы аналогичные аспекты обращения с отходами строительства, ремонта, сноса и благоустройства, нуждается в серьезных корректировках.

В соответствии с поручением президента предложено отнести к «собственным» полномочиям субъектов Российской Федерации регулирование и организацию обращения с отходами строительства, сноса, технического перевооружения и благоустройство, — сказано в документе. — [в том числе] утверждение правил обращения с такими отходами, установление перечня таких отходов, в том числе относящихся к вторичным ресурсам, в целях запрета их захоронения, а также установление порядка ведения региональной информационной системы обращения с отходами производства и потребления.

Ключевой закон, в который предлагается внести изменения, — Федеральный закон от июня 1998 года «Об отходах производства и потребления». В частности, в нем может появиться базовое определение отходов строительства, которое будет звучать так:

«Отходы, не относящиеся к твердым коммунальным отходам и образующиеся при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте, сносе объектов капитального строительства, включая сети и системы инженерно-технического обеспечения, при сборке, демонтаже некапитальных строений, сооружений, при проведении работ по благоустройству территорий, при техническом перевооружении производства, включая отходы грунтов».

Специально для них также предусматривается новая статья, которой в текущей редакции закона нет: статья 14.6 «Особенности обращения с отходами строительства, сноса, технического перевооружения, благоустройства». В ней, в частности, прописывается право субъектов самостоятельно утверждать правила обращения с такими отходами, порядок их накопления и утилизации, требования к объектам обезвреживания и захоронения, транспортировке и так далее.

«От жесткой схемы решили отказаться»

Так, согласно законопроекту, если в регионе существует собственная информационная система в области обращения с отходами производства и потребления, к ней обязаны будут подключиться операторы по вывозу строительного мусора, в том числе чтобы местоположение их автомобилей можно было отслеживать при помощи системы ГЛОНАСС. Чтобы пыль, грязь, грунт, обломки металла и камней со строительных площадок не вываливались в окрестный лесок, а под неусыпным оком спутника ехали прямиком до полигона или перерабатывающего завода.

«…[также] лица, в процессе деятельности которых образуются отходы строительства, сноса, технического перевооружения, благоустройства, при накоплении и в процессе передачи таких отходов операторам обязаны передавать в региональную информационную систему информацию о таких отходах», — отмечается в законопроекте.

При этом перевозить отходы можно будет только получив на руки сопроводительные документы.

«В отличие от многих иных видов отходов строительный мусор у нас никак не урегулирован, — пояснила в разговоре с «Парламентской газетой» заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ и одна из соавторов законопроекта Светлана Разворотнева. — Нет самого понятия, нет четко прописанной процедуры контроля, нет возможности отслеживания — откуда строительный мусор идет и куда отправляется. В результате в тех городах, где сегодня ведется активное жилищное строительство, он является одним из основных источников загрязнения».

Как отметила Светлана Разворотнева, предложения принять соответствующий закон неоднократно поступали от самих регионов. Изначально депутаты и сенаторы рассматривали более жесткую схему — с едиными правилами для всех, но в итоге решили отказаться от этой концепции, передав право определения на местный уровень.

«Я думаю, регионы с удовольствием предложенную схему реализуют, — подчеркнула парламентарий. — И мы как минимум будем четко видеть путь строительного мусора от площади до полигона, что, безусловно, позволит существенно сократить его количество».

« У петербуржцев в квитанциях за ЖКУ есть отдельная строка «Обращение с ТКО». Это и есть плата за вывоз мусора. ТКО, или твердые коммунальные отходы, — это личные и бытовые отходы, которые образуются в домах и квартирах, а также испорченные бытовые товары. К ТКО также относятся схожие отходы от деятельности индивидуальных предпринимателей и организаций. В ТКО входят и крупногабаритные отходы — КГО. Это, например, мебель, бытовая техника и прочие отходы, которые не помещаются в обычный контейнер. По ГОСТ крупногабаритные отходы считаются отходами производства и потребления. К ним относятся предметы, которые утратили свои потребительские свойства и размеры которых превышают 0,5 м в высоту, ширину или длину. Это и старый велосипед, и бабушкин шкаф, и сломанный диван. Ответственность за вывоз и транспортировку крупногабаритных отходов несет региональный оператор по обращению с ТКО. Он же должен организовать специальные площадки для складирования крупногабаритных отходов. Старые обои вы можете выкинуть бесплатно. Но строительный мусор после капитального ремонта оставлять на площадке с контейнерами нельзя, потому что она оборудована только под бытовой мусор. Если затеяли серьезный ремонт, вы обязаны сами или через УК связаться с организацией, которая вывезет образовавшийся мусор. За неправильное обращение с отходами предусмотрена административная ответственность. Если выбросить строительный мусор в контейнер у дома, могут оштрафовать на 2000—3000 р. Если на нарушении поймают повторно в течение года, штраф составит от 3000 до 5000 р. Если неправильное обращение с мусором повлечет за собой вред здоровью других людей или природе, штраф больше — от 5000 до 7000 р.»,- рассказала руководиель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Подробнее в ПГ: <https://www.pnp.ru/economics/stroitelnomu-musoru-napishut-pravila.html>

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

03.12.2024 г. Орган жилнадзора вправе выдавать гражданам предписания об установке счетчиков

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/орган-жилнадзора-вправе-выдавать-гра/>

Собственники квартиры в МКД не смогли оспорить предписание, выданное им жилищным инспектором, об установке в трехмесячный срок в принадлежащем им жилом помещении индивидуальных приборов учета холодной и горячей воды, их вводе в эксплуатацию и надлежащей технической эксплуатации (Кассационное определение СК по административным делам Седьмого КСОЮ от 02 октября 2024 г. по делу № 8а-16467/2024).

Собственники указали, что предписание, по их мнению, незаконно:

ЖК РФ не содержит норм об обязательной установке счетчиков воды,

вообще, жилищное законодательство допускает вариант, когда счетчика воды в квартире нет, а коммунальные услуги оплачиваются по нормативу. Собственников эта ситуация вполне устраивает, они реализуют свое право оплачивать коммунальные услуги по нормативу потребления, ничьи экономические интересы не страдают, а вмешательство жилищного инспектора со ссылкой на якобы нарушение ст. 157 ЖК РФ – необоснованно.

Однако суды всех инстанций указали на законность предписания:

ЖК РФ, действительно, не регулирует данный вопрос напрямую, однако отношения по поводу предоставления коммунальных услуг и внесения платы за них составляют предмет регулирования жилищного законодательства (пп. 10 и 11 ч. 1 ст. 4); к жилищным отношениям, связанным с предоставлением коммунальных услуг и внесением платы за них, применяется соответствующее законодательство с учетом требований, установленных данным Кодексом (ст. 8);

на отношения по использованию энергетических ресурсов, по их подаче, передаче и потреблению при помощи систем централизованного снабжения распространяются положения Закона об энергосбережении № 261-ФЗ (ст. 5);

в ст. 13 упомянутого Закона закреплен принцип обязательного учета потребляемых энергетических ресурсов (к которым относится вода), согласно п. 9 ст. 11 указанного Закона собственники помещений в МКД обязаны обеспечивать соответствие зданий, строений, сооружений, многоквартирных домов установленным требованиям энергетической эффективности и требованиям их оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов в течение всего срока их службы путем организации их надлежащей эксплуатации и своевременного устранения выявленных несоответствий;

при этом доводы о том, что оплата коммунальных платежей производится гражданами по повышенному фиксированному тарифу (нормативу), также не указывают на незаконность оспариваемых предписаний, поскольку в конституционно-значимых целях исключения бесконтрольного потребления природных ресурсов в законодательстве закреплено в качестве приоритетного использование приборов учета для исчисления платы за использование энергетических ресурсов.

«Заставить собственника поставить счетчик в своей квартире можно через суд. Такой вердикт уже был вынесен на территории России. А в некоторых регионах «уклонисты» получают предписания от управляющих компаний. Данные требования со стороны работников ЖКХ основаны на статьях 154 и 155 Жилищного кодекса Российской Федерации, которые предполагают возможность установки счетчиков на коммунальные услуги и необходимость предоставления показаний счетчиков в установленные сроки. В случае отказа от установки счетчика на КУ или не предоставления показаний, а также при подтверждении факта проживания большего числа граждан, чем указано в договоре, ЖКХ вправе составить акт фактического проживания и начислить плату за коммунальные услуги с учетом количества фактически проживающих лиц. Оснащение жилых домов, а также квартир многоквартирного жилого дома приборами учета потребляемых коммунальных ресурсов – это обязанность собственников жилья, установленная законом, если иное не установлено договором между собственником и управляющей организацией. Именно собственник квартиры обязан следить за тем, чтобы срок поверки счетчика не истек, сам прибор не был поврежден, а целостность пломб не была нарушена. Безответственное отношение собственника жилья к вышеуказанным обязательствам может повлечь за собой ряд негативных последствий, в том числе связанных с обманом жильцов недобросовестными организациями. Представители подобных организаций могут воспользоваться, к примеру, отсутствием у собственника знаний о сроках поверки своих счетчиков и навязать ненужную платную услугу замены прибора учета»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

04.12.2024 г. Минэнерго России утвердило правила обеспечения готовности зданий и сетей к отопительному периоду

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/минэнерго-россии-утвердило-правила-о/>

Минэнерго России утвердило правила обеспечения готовности зданий и сетей к отопительному периоду и определил порядок проведения её оценки. Документом устанавливаются сроки и программы подготовки, обязательные требования к этой работе для органов МСУ, теплоснабжающих и теплосетевых организаций, УО и ТСЖ. Приказ Минэнерго РФ от 13.11.2024 № 2234 разработан во исполнение Федерального закона от 08.08.2024 № 311-ФЗ и вступит в силу 1 марта 2025 года. В тот же день перестанет действовать аналогичный документ от 12.03.2013 № 103. Приказом № 2234 утверждены правила обеспечения и порядок оценки готовности к отопительному сезону (далее – Порядок № 2234). В новом НПА прописаны требования к лицам, которые вовлечены в процесс: муниципальным образованиям; теплоснабжающим и теплосетевым компаниям; потребителям тепловой энергии; управляющим организациям и ТСЖ; лицам, с которыми собственники помещений в МКД заключили договоры по СиТР в отношении внутридомовой системы отопления; владельцам тепловых сетей, не являющихся теплосетевыми организациями. Также Минэнерго РФ прописал в Порядке № 2234 алгоритм формирования комиссии по оценке готовности сетей или жилфонда к отопительному периоду, правила расчёта индекса и условия определения уровня такой готовности. Документ должен помочь в своевременной подготовке объектов к зиме, в снижении количества аварий на сетях и в повышении надёжности теплоснабжения потребителей.

«В настоящее время действовали Правила подготовки многоквартирных домов к отопительному сезону и содержались в нескольких нормативно-правовых актах. Основные положения, которые касаются работы управляющих организаций, ТСЖ, кооперативов: Постановление Госстроя РФ от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда». Основные требования перечислены в п. 2.6 «Подготовка жилищного фонда к сезонной эксплуатации». У управляющих компаний, ТСЖ, кооперативов проверяют: устранение выявленных нарушений в тепловых и гидравлических режимах работы тепловых энергоустановок; проведение промывки оборудования; разработку эксплуатационных режимов, а также мероприятий по их внедрению; выполнение плана ремонтных работ и качество их выполнения; состояние тепловых сетей; состояние утепления зданий (чердаки, лестничные клетки, подвалы, двери) и центральных тепловых пунктов, а также индивидуальных тепловых пунктов; состояние трубопроводов, арматуры и тепловой изоляции в пределах тепловых пунктов; наличие и работоспособность приборов учета, работоспособность автоматических регуляторов при их наличии и др.»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

04.12.2024 г. В Петербурге изменили закон о капитальном ремонте жилых домов

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/в-петербурге-изменили-закон-о-капитал>

Законодательное собрание Петербурга приняло в окончательном чтении закон, который уточняет полномочия Смольного в области капремонта. В частности, в нём прописано, что очерёдность проведения капитального ремонта жилого дома может зависеть от результатов обследования его технического состояния.

Законопроект внёс на рассмотрение городского парламента губернатор Петербурга. В нём содержится обширный список поправок в городские законы «О жилищной политике Санкт-Петербурга» и «О капитальном ремонте общего имущества в многоквартирных домах в Санкт-Петербурге».

Среди прочего полномочия правительства дополнены правом разработать порядок обследований и контроля за техническим состоянием домов, включённых в программу капремонта.

«Правительство Санкт-Петербурга определяет порядок проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, в рамках которого уполномоченным Правительством Санкт-Петербурга исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга осуществляется сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии многоквартирных домов и динамике изменений такого состояния», — гласит одно из положений закона.

Документ ушёл на подписание губернатору.

Комментирует руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец:

Ранее был принят Федеральный закон от 27.11.2023 № 561-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», который вступил в силу с 01.09.2024.

Федеральным законом регламентированы вопросы проведения обследования технического состояния многоквартирного дома.

Предусмотрено, что в целях обеспечения своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, оценки соответствия технического состояния таких многоквартирных домов и их систем инженерно-технического обеспечения нормативным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации о техническом регулировании, а также определения возможности дальнейшей эксплуатации таких многоквартирных домов и (или) установления необходимости проведения капитального ремонта общего имущества в таких многоквартирных домах с определением перечня и объема услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах может проводиться обследование технического состояния таких многоквартирных домов (далее – обследование технического состояния многоквартирного дома).

Обследование технического состояния многоквартирного дома может быть проведено на основании правового акта субъекта Российской Федерации за счет средств субъекта Российской Федерации в случае, если соответствующие средства на проведение указанного обследования предусмотрены законом субъекта Российской Федерации о бюджете субъекта Российской Федерации.

Обследование технического состояния многоквартирного дома может быть проведено на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме за счет средств собственников помещений в таком многоквартирном доме. В этом случае результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, проведенного на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений в таком многоквартирном доме, подлежат направлению в ответственный за реализацию региональной программы капитального ремонта и (или) краткосрочного плана ее реализации орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого расположен многоквартирный дом, в порядке, определенном указанным решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме.

Результаты обследования технического состояния многоквартирного дома, включенного в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, являются основанием для внесения изменений в указанную программу.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают нормативные правовые акты, направленные на обеспечение своевременного проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории данного субъекта Российской Федерации, которыми:

— устанавливается порядок проведения эксплуатационного контроля за техническим состоянием многоквартирных домов в соответствии с законодательством Российской Федерации о техническом регулировании и настоящим Кодексом;

— устанавливается порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также порядок учета результатов обследования технического состояния многоквартирных домов, включенных в региональную программу капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, при подготовке и утверждении такой программы или внесении в нее изменений.

Органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе принять нормативный правовой акт о порядке проведения государственного мониторинга технического состояния многоквартирных домов, в рамках которого уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации осуществляются сбор, систематизация, анализ информации о техническом состоянии многоквартирных домов и динамике изменений такого состояния. Указанный порядок проведения государственного мониторинга может включать порядок организации проведения обследования технического состояния многоквартирных домов.

Установлено, что внесение в региональную программу капитального ремонта при ее актуализации изменений, предусматривающих перенос установленного срока капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме на более поздний период, сокращение перечня планируемых видов услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществляется при наличии соответствующего решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, за исключением случая, если по результатам обследования технического состояния многоквартирного дома установлено, что оказание услуг и (или) выполнение работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предусмотренных региональной программой капитального ремонта, в установленный срок не требуются.

Предусмотрено, что законом субъекта устанавливаются порядок подготовки и утверждения региональной программы капитального ремонта, внесения изменений в нее, требования к такой программе, порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки такой программы, внесения изменений в нее.

Краткосрочные планы реализации региональной программы формируются исходя из принципа учета случаев проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления технического состояния этого многоквартирного дома, в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера.

Порядок подготовки и утверждения краткосрочных планов реализации региональной программы капитального ремонта, требования к таким планам, порядок предоставления органами местного самоуправления и собственниками помещений в многоквартирном доме, формирующими фонд капитального ремонта на специальном счете, сведений, необходимых для подготовки таких планов, внесения изменений в них, устанавливаются нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации в соответствии с настоящим Кодексом.

В случае проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме в целях восстановления технического состояния этого многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, решение о проведении капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме принимается без проведения общего собрания собственников помещений в этом многоквартирном доме в порядке, установленном нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации.

В целях восстановления технического состояния многоквартирного дома в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, капитальный ремонт общего имущества в этом многоквартирном доме проводится без включения этого многоквартирного дома в краткосрочный план реализации региональной программы капитального ремонта и только в объеме, необходимом для ликвидации последствий аварии, иной чрезвычайной ситуации природного или техногенного характера, за счет средств регионального оператора, определенных статьей 185 Жилищного кодекса и законом субъекта Российской Федерации в качестве денежных средств для обеспечения финансовой устойчивости деятельности регионального оператора, и учитывается при ежегодном внесении изменений в региональную программу капитального ремонта.

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

05.12.2024 г. Права членов жилищных кооперативов предложили защитить

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/права-членов-жилищных-кооперативов-п/>

Для защиты интересов участников жилищно-строительных кооперативов необходимо создать единый реестр. С таким предложением выступила зампред Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Светлана Разворотнева на круглом столе, посвященном проблемам жилищных кооперативов, 5 декабря.

По словам эксперта, в России объединения граждан для совместного строительства довольно непопулярны, в том числе из-за слабой правовой защищенности его участников. Сегодня государство, по словам спикера, в состоянии обеспечить им юридическую защиту, например создать реестр членов ЖСК.

По предложению Светлана Разворотневой, местные власти региона обязаны будут строго следить за данными в реестре и предотвращать злоупотребления со стороны недобросовестных граждан.

Кроме того, парламентарий предложила ввести обязательную госрегистрацию факта вступления в жилищный кооператив, а также страхование деятельности таких организаций.

Создание патронажных жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) прорабатывает Минстрой. Об этом рассказала на круглом столе в Госдуме директор Департамента жилищной политики Минстроя Ольга Корниенко.

С учетом нынешней экономической ситуации Минстрой возвращается к проработке идеи улучшения жилищных условий граждан через жилищно-строительные кооперативы. Так, обсуждается идея создания патронажных ЖСК, которые будут организовываться под эгидой властей. Они могут создаваться для определенных категорий граждан, которым будет предоставляться участок для строительства и возможность получения займов с невысокой стоимостью и достаточно длительным периодом их возврата. Также предполагается ввести особые условия распоряжения недвижимостью. Ранее ЖСК стали способом ухода от соблюдения закона о долевом строительстве, после чего были введены существенные ограничения на создание таких кооперативов, отметила представитель Минстроя.

Минстрой предложит изменить ипотечный стандарт

Экономика

Минстрой предложит изменить ипотечный стандарт

Для возрождения ЖСК необходимо также проработать вопрос залога пая, вернуться к возможности залога пая, отметила Корниенко (сейчас, чтобы приобрести жилье в кооперативе, нельзя получить ипотеку). Но для этого нужно внести поправки в Гражданский кодекс.

Идея жилищных кооперативов, создаваемых по инициативе органов власти, не нова — она была в СССР. Однако, отметила Корниенко, есть негативный пример — члены одного кооператива, созданного в 1986 году, получили жилье лишь в 2022 году уже как обманутые дольщики.

У членов кооператива должна быть социалистическая сознательность, добавила Корниенко. Они должны понимать свою общую ответственность, в том числе финансовую (если объема средств, который по первоначальным расчетам требовался для строительства, не хватает из-за плохо проведенных расчетов или подорожания процесса строительства).

«И до революции, и в советское время в нашей стране активно развивалась жилищная кооперация. Но в 90-е годы возобладала точка зрения, что нужно развиваться американским путем – когда квартира приобретается за счет ипотечных заемных средств банков. По разным причинам ипотека доступна не всем гражданам. Способ ли это обеспечения доступным жильем? Вопрос риторический. Кооперативный механизм покупки квартиры кардинально отличается от ипотечного. Отличие от ипотеки состоит и в том, что, если гражданин перестает платить по ипотеке, он рискует остаться и без квартиры, и без денег, а его кредитная история испорчена. Если у гражданина нет возможности вносить паевые платежи в кооператив, он может получить отсрочку. Но даже если и в этом случае он не может платить, он пишет заявление о выходе из кооператива и получается свой паевой взнос в полном объеме (вступительный и членские взносы не возвращаются). Поддержка жилищных кооперативов со стороны государства позволит создать условия для обеспечения доступным жильем тысяч россиян. И учет играет огромную роль. Надо формировать реестры, чтобы понимать, сколько пайщиков, кто из пайщиков сколько вложил в строительство, и иметь возможность контролировать расход средств», -мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

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

06.12.2024 г. Далеко не Бэнкси: незаконные граффити обойдутся в 10 тысяч рублей

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/далеко-не-бэнкси-незаконные-граффити/>

Депутаты Госдумы обсуждают увеличение штрафов для авторов незаконных надписей и рисунков. Сейчас, согласно КоАП, за умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества предусмотрены санкции — от 300 до 500 рублей.

В Госдуме обсуждают повышение штрафов для уличных художников. Сначала, впрочем, законодатели хотят установить четкие критерии, что является достойным произведением, а что — откровенным вандализмом, пишет «Парламентская газета». Изначально с инициативой выступили депутаты ЗакСа Вологодской области. Регион давно борется с недобросовестными авторами стрит-арта. Только за прошлый год там были закрашены около 2 500 различных надписей и рисунков. Местные парламентарии, впрочем, убеждены, что проблема актуальна для большинства субъектов. Заметим, что хулиганов от мира искусства можно привлечь к ответственности и сейчас: в КоАП предусмотрены санкции за умышленное уничтожение или повреждение чужого имущества. Но суммы невелики — от 300 до 500 рублей. Это, безусловно, мало кого останавливает, считает руководитель департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец: «Если говорить о повышении штрафов, то я в этом ничего особо плохого не вижу. Другой вопрос — останется ли механизм рабочим? Как показывает практика в Санкт-Петербурге, а она все-таки отличается от других регионов Российской Федерации, поскольку наш город находится под охраной ЮНЕСКО, у нас огромный исторический центр, включая четыре района, сегодня правила по благоустройству, действующие в Санкт-Петербурге, не разделяют граффити на художественные произведения и вандализм. Здесь, наверное, все-таки будет нужно, может быть, на уровне региона, принять корректирующий закон, который будет отделять граффити от художественной росписи, и, может быть, в этом случае будет облегчена процедура согласования нанесения этих рисунков».

У Петербурга большой опыт борьбы с граффити. Напомним, что еще в 2019 году власти утвердили единые требования к уличному искусству. В частности, художников обязали предварительно согласовывать работы со Смольным и собственниками зданий. Однако, до сих пор не появилось сколько-нибудь действенного механизма, который бы позволил легализовать ранее созданные произведения, коих в городе предостаточно. Как следствие даже вполне достойные картины регулярно становятся «жертвами» коммунальщиков. Достаточно вспомнить импровизированную галерею в переулке Радищева, некогда бывшую одной из точек притяжения туристов. Впрочем, в петербургском ЗакСе недавно презентовали план спасения известных граффити. Комментирует депутат Дмитрий Павлов: «Говорить о том, что легализовать это задним числом, если это уже нарисовано где-то, и согласовать, то дело вот в чем. Во-первых, кому принадлежат авторские права? Во-вторых, в основном, художники рисуют, условно, Сергея Бодрова, Цоя, Шостаковича, и они, в принципе, в массе своей, не нарушают нормы этики. Другой вопрос — проходит 2-3 года, это, так назовём, произведение на стене дома или какой-то подстанции, объекта в наших погодных условиях, естественно, приходит в негодность. Кто за этим будет следить?».

К слову, еще в прошлом году в городе запустили комплекс видеофиксации, который в числе прочего настроен на выявление граффити на стенах домов. Всего за два месяца тестирования «умная» техника зафиксировала около 250 соответствующих нарушений.

Бизнес ФМ. Автор: Максим Тихонов.

Читать и слушать: <https://bfmspb.ru/novosti/daleko-ne-benksi-nezakonnyie-graffiti-obojdutsya-v-10-tyisyach-rublej>

1. **Радио Бизнес ФМ.**

<https://bfmspb.ru/novosti/daleko-ne-benksi-nezakonnyie-graffiti-obojdutsya-v-10-tyisyach-rublej>

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

06.12.2024 г. Владельцы подземных гаражей смогут получить и землю над ними

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/владельцы-подземных-гаражей-смогут-п/>

Основанием для этого послужит расположенная над землей крыша. Предлагается внести в Земельный кодекс поправки, которые установят, что это такое и какие права есть у их владельцев.

Во исполнение решения Конституционного суда Правительство предложило ввести в правовое поле понятия «наземные гаражи», «подземные гаражи», а также «подземные гаражные комплексы». В частности, гаражи, которые полностью или частично расположены на земной поверхности и имеют хотя бы один наземный этаж, станут считаться наземными. Землю над ними можно будет оформить в собственность.

Такой законопроект камбин внес в Госдуму 6 декабря.

Если гаражи имеют надземные конструкции в виде труб, крыш и прочего, владельцы таких гаражей смогут оформить в собственность землю над ними. Также законопроектом предусматривается возможность использования земельного участка для капитального или текущего ремонта подземного здания.

До недавнего времени хозяевам подземных гаражей, у которых конструкции выходили наружу, власти нередко отказывали в оформлении земельных участков в собственность или в аренду. Конституционный суд счел это несправедливым, так как тогда возникают проблемы с эксплуатацией объекта, ведь для этого нужна вся поверхность участка. Кроме того, гаражная крыша под ногами в принципе исключает использование участка в общественных целях.

С начала действия «гаражной амнистии» в сентябре 2021 года Росреестр по всей стране зарегистрировал более 469 тысяч объектов, сообщил 11 ноября зампредседателя Правительства Марат Хуснуллин. Вполне возможно, с урегулированием всех правовых нюансов, связанных с эксплуатацией таких объектов, станет больше подобной легальной недвижимости.

Одну из правовых коллизий недавно и устранил Конституционный суд, который признал некоторые нормы Земельного кодекса противоречащими Конституции. Поводом послужило исковое заявление владельца гаража, которому власти отказывали в предоставлении участка.

В постановлении КС от 11 июня 2024 г. № 29-П отмечается, что действующее правовое регулирование создает «неопределенность в вопросе о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду лицам, являющимся собственниками частично или полностью подземных гаражей (гаражных комплексов), которые расположены в границах таких участков, отвечают признакам объекта недвижимого имущества и зарегистрированы в установленном порядке».

Суд указал, что, если земельный участок не передается в собственность или в аренду собственнику гаража, «может возникнуть проблема надлежащей эксплуатации гаража, для которой может быть необходима вся поверхность участка над ним».

«Кроме того, если расположенная над поверхностью земли часть гаража в силу конструктивных особенностей и материала кровли исключает использование участка (фактически — крыши гаража) в общественных целях, то нет разумных оснований для отказа в применении оспариваемых норм в системной связи с принципом единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов и, следовательно, для отказа в передаче участка собственнику гаража на праве собственности или на праве аренды», — аргументировал КС свою позицию в постановлении.

При этом суд обратил внимание, что решение о предоставлении участка «не препятствует законодательному ограничению прав будущего собственника в отношении его полномочий по владению, пользованию и распоряжению пространством, расположенным на крыше гаража или гаражного комплекса».

«В законопроекте содержатся меры по защите подземных гаражей. Так, владельцы земельных участков, под которыми находятся такие объекты, не должны допускать их уничтожения, разрушения или повреждения. Владельцам объектов предлагается разрешить использовать земельный участок над гаражом для его ремонта. В случае принятия законопроекта он вступит в силу с сентября 2025 года»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

09.12.2024 г. В России собираются ввести временный запрет на получение денег от продажи недвижимости.

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/в-россии-собираются-ввести-временный/>

В России предлагают временно блокировать деньги от продажи квартир. Как объясняет автор инициативы, это связано с ростом числа мошеннических действий с недвижимостью, в результате которых граждане лишаются жилья.

Письмо с предложением направила на имя главы Центробанка Эльвиры Набиуллиной зампред комитета по строительству и ЖКХ от фракции «Единая Россия» Светлана Разворотнева. Она объясняет, что за последние два года мошенники стали активно использовать схему обмана «продавец под влиянием». Собственника убеждают якобы участвовать в операции для помощи ФСБ или другим органам. Жертве обмана предлагают продать жилплощадь, а деньги перевести лжесотрудникам силовых структур. В результате такой схемы страдают и покупатели, не имеющие отношения к мошенникам.

Депутат приводит статистику Гильдии риелторов Москвы, согласно которой речь идет о 10 подобных случаях в неделю в одной лишь столице. Поскольку передача квартиры происходит в срок до одной недели после регистрации перехода права собственности и получения денег, Разворотнева предлагает заморозить средства на семь дней. Деньги нельзя будет снять или перечислить, но ими можно будет оплатить кредиты или коммунальные платежи.

«Ко мне обратились пострадавшие граждане. (…) Только когда к ним пришли реальные покупатели квартиры, они поняли, что их обманули и они лишились жилья. Но сейчас сделать уже ничего невозможно. Поэтому важно, чтобы был такой период, чтобы люди могли прийти в себя и проверить свою сделку»,- Светлана Разворотнева зампред комитета по строительству и ЖКХ от фракции «Единая Россия».

Инициатива вызвала обеспокоенность риелторов

Как отмечает председатель совета Гильдии риелторов Москвы Андрей Банников, меры по усилению контроля за сделками необходимы, однако они не должны ограничивать граждан в распоряжении финансами. Временная блокировка средств может помешать решить важные финансовые вопросы, убежден он. В этой связи стоит говорить об усилении контроля со стороны банков.

Между тем глава общественного совета при Роспотребнадзоре Олег Павлов назвал идею уместной. Хотя он в то же время выступает за ужесточение самой процедуры продажи.

Мошенники лишили москвичей более 100 квартир

В правоохранительных органах рассказали, что с 2018 по 2021 год мошенники предоставляли клиентам, большинство из которых пенсионеры, брать кредиты на невыгодных условиях под залог жилья. В итоге у заемщика не получалось выплатить долг, после чего у него через суд забирали квартиру в счет погашения задолженности, процентов и пени.

Столичная полиция выяснила, что все кредиты были выданы в офисе одной микрофинансовой организации, однако договоры займа оформляли на частных инвесторов, с которыми у нее не было договора поручения.

В Росреестре между тем советовали, как защититься от уловок жилищных аферистов. В Росреестре предупреждают: работники ведомства никогда не звонят квартировладельцам с подобными предложениями. Получив такой звонок, необходимо немедленно обратиться в полицию. Кроме того, стоит заранее составить заявление о запрете регистрации сделок без личного участия собственника. Специалисты также советуют дотошно изучать документы перед любой сделкой с квартирой — проверить не только бумаги на подпись, но и правоустанавливающие документы собственника, причем оригиналы.

«С конца 2022 года на «Госуслугах» можно установить запрет на регистрацию сделок с недвижимостью без личного участия: чтобы воспользоваться услугой, будет нужен сертификат усиленной квалифицированной электронной подписи. Согласно недавнему исследованию Финансового университета при Правительстве РФ, число дел о мошенничестве с недвижимостью, рассматриваемых правоохранительными органами, ежегодно растет в среднем на 8%. Отмечается, что чаще других страдают участники сделок с жильем на вторичном рынке. «Охотники за чужим жильем» используют различные мошеннические схемы»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

10.12.2024 г. Жильцы смогут проводить онлайн-собрания на «Госуслугах»

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/жильцы-смогут-проводить-онлайн-собра/>

Жильцы смогут голосовать на общих собраниях через портал госуслуг. Такой закон Госдума приняла на пленарном заседании 10 декабря.

Документ разработан Правительством и предусматривает изменения в Жилищный кодекс. Согласно закону, информацию о размещенном в государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства сообщении о проведении общего собрания жильцов и протокол такого собрания будут направлять на портал госуслуг.

Администратор собрания за десять дней до его проведения должен разместить соответствующую информацию на досках объявлений в подъездах или рядом с домом. Жильцы смогут голосовать через «Госуслуги». При этом использовать другие информационные системы запретят. Исключением будут случаи, когда собственники квартир приняли решение о проведении собрания с использованием других информсистем до дня вступления закона в силу. Предусматривается, что закон начнет работать 1 марта 2025 года.

«Сейчас для решения вопросов об управлении домом, не выходя из квартир, жители могут организовать заочное голосование через информационную систему ЖКХ или региональную. Такое голосование позволяет жильцам, не выходя из своей квартиры или находясь за границей, принимать решения по актуальным вопросам, связанным с управлением домом. При этом уменьшается вероятность того, что подписи будут подделаны, а решения приняты не в интересах собственников»,- прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

11.12.2024 г. ГЖИ СПб присвоила класс энергетической эффективности 3778 многоквартирным домам

ГЖИ СПб присвоила класс энергетической эффективности 3778 многоквартирным домам

Состоялось заседание штаба по энергосбережению и повышению энергетической эффективности. Мероприятие было посвящено обсуждению ключевых вопросов, связанных с энергосбережением в городе и повышением энергоэффективности многоквартирных домов.

Инспекция доложила о присвоении классов энергоэффективности многоквартирным домам. С 2017 года Инспекцией присвоен класс энергетической эффективности 3778 многоквартирным домам Санкт‑Петербурга, из которых более 2 тысяч получили класс «D» и выше.

После присвоения дому класса, управляющая организация размещает табличку с информацией о классе на фасаде дома. Более высокий класс энергетической эффективности позитивно сказывается на экономии денежных средств собственников МКД.

Класс энергетической эффективности многоквартирного дома в процессе эксплуатации подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня выдачи акта о классе энергоэффективности многоквартирного дома. Заявление о присвоении класса энергетической эффективности многоквартирного дома направляется в Инспекцию по решению собственников помещений многоквартирного дома или по инициативе лица, осуществляющего управление многоквартирным домом. Класс энергетической эффективности многоквартирного дома подтверждается не чаще одного раза в год.

Для домов нового строительства, в соответствии с Правилами определения класса энергетической эффективности многоквартирных домов, класс энергетической эффективности устанавливается органом государственного строительного надзора субъекта Российской Федерации и подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 5 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

Для многоквартирных домов наивысших классов энергетической эффективности (В, А, А+, А++) удельный годовой расход энергетических ресурсов дополнительно подтверждается не позднее, чем за 3 месяца до истечения 10 лет со дня ввода многоквартирного дома в эксплуатацию.

В соответствии с ст.9.16 ч.4 и ч.5 КоАП РФ, несоблюдение лицами, ответственными за содержание многоквартирных домов, требований энергетической эффективности, предъявляемых к многоквартирным домам и недоведение до сведения собственников помещений в многоквартирных домах предложений о мероприятиях по энергосбережению влечет за собой административный штраф: на должностных лиц – в размере от 5 до 10 тыс. руб., на юридических лиц – от 20 до 30 тыс. руб.

«Класс энергоэффективности многоквартирного жилого дома — это показатель, который определяет, насколько дом эффективно расходует энергию в процессе эксплуатации.

С 2016 года, согласно приказу Минстроя РФ, каждому дому в России присваивается класс энергоэффективности. Специалисты определили девять классов. Чем он выше, тем более эффективно и экономно расходуется энергия. Здания с низкими значениями энергоэффективности — классы E, F и G, где G — самый низкий порог энергетической эффективности. Он говорит о том, что здание теряет до половины ресурсов «в пустоту». Класс энергоэффективности определяют органы надзора, сравнивая фактические и нормативные значения расхода ЭР»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

12.12.2024 г. В России создадут постоянную программу по замене лифтов

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/в-россии-создадут-постоянную-програм/>

Обсуждаем новость в прямом эфире 12 декабря на радио «Комсомольская правда» с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец: https://vk.com/video-28893798\_456256728

В России появится постоянно действующая система замены лифтового парка по мере его износа и выхода из строя. Об этом 11 декабря заявил первый зампред Комитета Совфеда по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Владимир Городецкий на пленарном заседании палаты регионов.

Сенатор напомнил, что 7 ноября была подписана дорожная карта по развитию лифтовой отрасли, которая предполагает замену 66 тысяч лифтов в течение 2025 года.

«Но, на наш взгляд, еще одной важнейшей задачей становится формирование постоянно действующей системы замены лифтового парка. Комитет уже приступил к этой работе — 28 ноября мы обменялись мнениями с регионами и федеральными органами власти и выработали предварительный план действий. Работу продолжим в 2025 году», — сказал он.

Создание подобной системы сенаторы впервые обсуждали еще в 2022 году. Изначально она предполагала механизм постоянной финансовой поддержки регионов для замены лифтов по программам капитального ремонта.

«К концу 2024 года в городе запланировано обновить более 2600 лифтов в 600 домах. Модернизация лифтового оборудования является одной из ключевых задач Фонда капитального ремонта. Работы идут круглогодично, независимо от погоды, а новые лифты поставляются от отечественных и белорусских производителей. Ремонт особенно сложен в исторических зданиях, где важно сохранить архитектурную ценность объектов. Однако и там удаётся найти решения, сохраняя культурное наследие. В 2025 году на замену ещё 1500 лифтов выделено 5 млрд рублей из бюджета города», -прокомментировала Алла Бредец.

Подробнее слушать по ссылке: <https://vk.com/video-28893798_456256728>

1. **Радио «Комсомольская правда»**

12.12.2024 г., программа «Пять углов»

Обсуждаем новость в прямом эфире 12 декабря на радио «Комсомольская правда» с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец: https://vk.com/video-28893798\_456256728

В России появится постоянно действующая система замены лифтового парка по мере его износа и выхода из строя. Об этом 11 декабря заявил первый зампред Комитета Совфеда по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Владимир Городецкий на пленарном заседании палаты регионов.

Сенатор напомнил, что 7 ноября была подписана дорожная карта по развитию лифтовой отрасли, которая предполагает замену 66 тысяч лифтов в течение 2025 года.

«Но, на наш взгляд, еще одной важнейшей задачей становится формирование постоянно действующей системы замены лифтового парка. Комитет уже приступил к этой работе — 28 ноября мы обменялись мнениями с регионами и федеральными органами власти и выработали предварительный план действий. Работу продолжим в 2025 году», — сказал он.

Создание подобной системы сенаторы впервые обсуждали еще в 2022 году. Изначально она предполагала механизм постоянной финансовой поддержки регионов для замены лифтов по программам капитального ремонта.

«К концу 2024 года в городе запланировано обновить более 2600 лифтов в 600 домах. Модернизация лифтового оборудования является одной из ключевых задач Фонда капитального ремонта. Работы идут круглогодично, независимо от погоды, а новые лифты поставляются от отечественных и белорусских производителей. Ремонт особенно сложен в исторических зданиях, где важно сохранить архитектурную ценность объектов. Однако и там удаётся найти решения, сохраняя культурное наследие. В 2025 году на замену ещё 1500 лифтов выделено 5 млрд рублей из бюджета города», -прокомментировала Алла Бредец.

Подробнее слушать по ссылке: <https://vk.com/video-28893798_456256728>

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

13.12.2024 г. Нотариусы помогут вернуть долги за ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/нотариусы-помогут-вернуть-долги-за-жк>

Кредиторы смогут принудительно взыскать задолженность без обращения в суд

Многие жильцы не погашают долги за коммунальные услуги. Чтобы решить проблему, депутаты предложили действовать через исполнительную надпись нотариуса. Копию такого решения вручают должнику, и кредитор получает право принудительно взыскать задолженность, не прибегая к помощи суда. Такой законопроект Госдума приняла в первом чтении на пленарном заседании 12 декабря.

Досудебный порядок удобнее

Задолженность по ЖКХ составила на 1 ноября около 400 миллиардов рублей. Почти 40 процентов гражданских дел, рассматриваемых в судах, касаются этой сферы.

По словам соавтора проекта, главы Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергея Пахомова, документ создает качественный и простой механизм в работе с должниками и позволяет существенно разгрузить суды от огромного количества дел по взысканию жилищных долгов.

В последние годы потребовать от должников заплатить за услуги ЖКХ стало сложнее. «Нельзя получить информацию о собственниках из ЕГРН, а с 1 сентября при отсутствии данных должника невозможно обратиться в суд за судебным приказом», — отметил Пахомов.

Новые нормы позволят взыскать долги в досудебном порядке, а управляющие компании и ресурсные организации смогут избежать уплаты миллионных пошлин при обращении в суд. «Речь идет об использовании механизма нотариальной надписи. Он достаточно эффективно работает в Белоруссии и Казахстане», — сказал Пахомов.

Нотариусы вправе получать сведения из информационных систем, в том числе из ЕГРН. А исполнительная надпись — специальная отметка такого специалиста — дает право кредитору без обращения в суд принудительно взыскать деньги или имущество с должника, уклоняющегося от возврата долга.

Должнику дадут время оправдаться

В основы законодательства о нотариате предложили вписать отдельную главу, в которой укажут правила возврата долга с помощью нотариуса.

Нотариусы будут принимать документы о взыскании только с подробным обоснованием задолженности и расчетами по договорам предоставления услуг. Это позволит защитить жильцов от неправомерных начислений и претензий. Нотариус обязан направить уведомление должнику о предстоящем взыскании. «Затем у человека будет семь дней, чтобы погасить долг в случае согласия, — пояснил Сергей Пахомов. — А если человек никаких действий не предпринимает, то совершается исполнительная надпись, а взыскатель может идти к приставу». Затем приставы начнут работу по возвращению долга.

У жильца будет возможность обжаловать задолженность в судебном порядке в течение трех месяцев. Этот срок суд может продлить при наличии уважительных причин.

Правительство и Верховный суд одобрили концепцию проекта при условии доработки ко второму чтению. Замечания есть и у Комитета Госдумы по госстроительству и законодательству, который в целом поддержал идею. Первый зампред этого комитета Даниил Бессарабов уверен, что срок, в течение которого должник имеет право вернуть долг, следует продлить. На этом настаивают и другие депутаты.

«Требуют согласования и доработки положения законопроекта, предусматривающие механизм обжалования задолженности, указанной в исполнительной надписи нотариуса», — считает Бессарабов.

Член Комитета Госдумы по безопасности и противодействию коррупции Михаил Шеремет спросил, не приведут ли новые нормы к чрезмерному повышению нагрузки на нотариусов и к тому, что они превратятся в «коммунальных судей». Сергей Пахомов заверил, что дополнительной нагрузки принятие законопроекта не повлечет. Также депутаты спросили, не повысятся ли пошлины при решении таких вопросов. Разработчики инициативы ответили, что пошлины при возврате небольших долгов будут такими же, как при судебном производстве, а если речь идет о большом долге, пошлина будет ниже.

«С 9 сентября 2024 года вступили в силу поправки к Федеральному закону №259-ФЗ о повышении государственных пошлин, взимаемых при обращении в суд с исками о взыскании задолженности. Нововведения коснулись в том числе и должников по взносам за капитальный ремонт многоквартирных домов. Ниже минимального размера заплатить пошлину нельзя. Даже если долг будет 1 рубль, госпошлина составит 2000 рублей. Суммы госпошлины взимаются с должников дополнительно к сумме долга. Согласна с разработчиками инициативы, что пошлины при возврате небольших долгов будут такими же, как при судебном производстве, а если речь идет о большом долге, пошлина будет ниже»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

13.12.2024 г. Крупной управляющей компании Санкт-Петербурга прилетел банкротный иск

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/крупной-управляющей-компании-санкт-п/>

Налоговики пытаются инициировать процедуру банкротства в отношении ООО «ЖКС №2 Красносельского района». Им удалось добиться судебного заседания по этому вопросу, пусть и не сразу.

Попыток было две. Сначала, в октябре, межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы (МИФНС) № 22 по Санкт–Петербургу подала в суд соответствующее заявление, но оно осталось без движения из–за нарушений. Суд не увидел доказательств наличия оснований для возникновения задолженности, а также документов, подтверждающих информирование других участников инициируемого МИФНС № 22 дела. Налоговая своевременно отреагировала, приложила документы, и суд принял заявление к производству.

Объём претензий ФНС — 51 млн рублей. В ЖКС №2 эту сумму не подтвердили, напомнив, что минимальный долг, необходимый для инициирования банкротства юрлица, составляет 2 млн рублей.

Первое судебное заседание по делу назначено на 25 декабря. На нём стороны будут обсуждать обоснованность введения первой стадии процедуры банкротства — наблюдения. На этом же заседании может быть рассмотрен вопрос о назначении временного управляющего ЖКС № 2.

Тем временем МИФНС приложила новые материалы к делу, скорее всего вытекающие из определения о принятии его к производству. Проще говоря, инспекция хочет закрыть все вопросы судьи к моменту заседания. ЖКС № 2 спустя несколько дней поступил так же.

«В случае признания управляющей организации МКД банкротом собственникам помещений в таком доме необходимо принять решение о выборе способа управления МКД. Если решение не принято или не реализовано, проводится открытый конкурс по выбору управляющей компании. До этого прежняя управляющая организация исполняет обязанности по управлению МКД. Управляющей компании выгодно собирать все деньги до последнего с вашего дома. До момента ликвидации компании. Поэтому до последнего в УК вам могут врать, что даже процедура банкротства — это лишь технические сложности и боятся нечего, в доме всегда будет вода и тепло. Мол домом будут управлять как и раньше. Да, управлять будут и коммунальные услуги никто никогда не отключит, но накопления на текущий ремонт или от использования и аренды общего имущества вы рискуете уже никогда не получить, особенно страшно тем домам, у кого накоплены миллионы, а ремонт очень давно не делался»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

13.12.2024 г. В квитанции петербуржцев без спросу возвращают радиоточку, от которой они давно отказались

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/в-квитанции-петербуржцев-без-спросу-в>

Жителям Петербурга, успевшим позабыть слово «радиоточка», напомнили о нем в необычном формате — просто включили ее обратно в квитанции, где этой строчки не было много лет.

ФГУП РСВО таким образом предложили жителям возобновить пользование услугой проводного радиовещания. Люди поспешили отказываться от нее вновь, но в компании делать этого не рекомендуют и ссылаются на МЧС: радиоточка работает независимо от электроэнергии и теоретически сможет оповестить вас в случае опасностей, коих в городе якобы немало. Это и ураганы, и наводнения, и взрывопожароопасные объекты, и критически важные объекты, и еще много чего.

Жители, получившие квитанции с абонентской платой в декабре 2024 г и не оплатившие услугу в декабре 2024 г., в январе 2025 г. считаются не заключившими договор».

Об отключении радиоточки подробная информация размещена на сайте ФГУП РСВО.: <https://rsvo.ru/wired-radio-broadcasting/sankt-peterburg-abonentam-fizicheskim-litsam>

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

17.12.2024 г. Минстрой РФ планирует оцифровать объекты жилищно-коммунального хозяйства

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/минстрой-рф-планирует-оцифровать-объ->

Министерство строительство и ЖКХ России намерено создать цифровую систему учета объектов жилищно-коммунального хозяйства на основе данных автоматизированной информационной системы Фонда развития территорий. Об этом 17 декабря сообщил глава ведомства Ирек Файзуллин.

В ходе заседания Совета законодателей РФ при Федеральном Собрании министр отметил, что в настоящее время такой учет формируется в автоматизированной информационной системе Фонда развития территорий, в которую регионы, начиная с 2019 года, вносят результаты ежегодной инвентаризации объектов.

«Планируется утверждение коммунальных схем в цифровом формате, которые будут увязаны с градостроительной документацией населенного пункта», — приводит его слова ТАСС.

Файзуллин также обратил внимание, что единая база уже содержит данные об одном миллионе объектов в сферах теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения.

«Если говорить о значении инициативы. То создание цифровой системы учета позволит повысить прозрачность данных об объектах коммунального хозяйства и упростить процесс управления инфраструктурой, снизив затраты на эксплуатацию и модернизацию систем за счёт анализа данных. Будет влияние и на строительную отрасль».- прокомментировала новость руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

17.12.2024 г. Business FM Санкт-Петербург. Особенности петербургской зимы: десятки домов без тепла из-за прорыва труб

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/business-fm-санкт-петербург-особеннос>

Речь идет о двух происшествиях в Московском и Красносельском районах. В последнем случае пострадала женщина, которую скорая увезла с ожогами.

Коммунальщики обещают устранить аварии в течение суток, но примечателен сам факт. Еще в конце октября в Смольном отчитались, что город на 100% готов к отопительному сезону. Особенно подчеркивалось, что энергетики выявили и своевременно устранили около 2 000 дефектов. В особенно проблемных местах даже заменили часть инфраструктуру. По факту же первое серьезное похолодание в сезоне привело к ЧП. Впрочем, чиновники не растерялись. Так, вице-губернатор Сергей Кропачев упрекнул в произошедшем бывших владельцев «Теплосети Санкт-Петербурга», которые уделяли недостаточное внимание состоянию труб. Мнение члена комиссии по городскому хозяйству Заксобрания Петербурга Михаила Амосова: «Действительно, у нас были проблемы с той организацией, на которую сейчас ссылается правительство. Это, конечно, не очень хорошо, но и организация не с неба свалилась — её кто-то определил как работающую в нашем городе. Старые проблемы накапливались десятилетиями. Я боюсь, что полностью решить все проблемы будет сложно, но надеюсь, что ситуация улучшилась, и целые районы не будут страдать от отключений. Надеюсь, что это будут лишь единичные случаи».

О том, что как минимум треть труб в Петербурге эксплуатируется свыше нормативных 25 лет, недавно на прямой линии говорил Александр Беглов. Их доля, по словам губернатора, могла быть меньше, однако в прошлом году город приобрел акции компании «Теплосеть Санкт-Петербурга», у которой 56% коммуникаций нуждаются в реконструкции. Как бы то ни было, нынешняя ситуация начинает напоминать ту, которая возникла прошлой зимой. В начале января, напомним, без отопления остались жители пятиэтажки на все том же Московском проспекте, а также многоквартирного дома на Савушкина. Причиной, что очевидно, стали разрывы труб. Примерно в это же время вода заливала парадные двух домов в Кировском и Красногвардейском районах. Страдали также коммерческие объекты. Так, из-за проблем с отоплением в праздничные дни закрывали два торговых центра — «Международный» и «Балкания NOVA». Эксперты не исключают, что подобное может произойти и сейчас, когда столбик термометра уверенно закрепится в минусовой зоне. Комментирует руководитель РЦОК СПб «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец: «Полностью избежать каких-то аварий не удастся, независимо от тех действий, которые городские власти принимают в связи с огромной степенью износа инженерных конструкций. Мы все ждем новогоднего чуда. Наверное, это как раз относится к системе жилищно-коммунального хозяйства. Необходимо менять систему, которая сейчас в принципе меняется, на более слаженную, на более обдуманную и привлекать наверное все-таки менеджмент, который будет справляться со своими задачами».

Справедливости ради стоит заметить, что проблема актуальна не только для Северной столицы. Еще год назад в Госдуме сообщили о многочисленных жалобах от граждан на неэффективную работу коммунальных служб и структур, которые должны обеспечивать граждан теплом. Доля износа труб в стране, по некоторым оценкам, составляет более 60%. На этом фоне некоторые депутаты, в том числе лидер КПРФ Геннадий Зюганов, предлагали национализировать неэффективные предприятия ЖКХ.

«Бизнес ФМ»: https://bfmspb.ru/novosti/osobennosti-peterburgskoj-zimyi-desyatki-domov-bez-tepla-iz-za-proryiva-trub

Автор: Максим Тихонов

1. **Радио «Бизнес ФМ»**

<https://bfmspb.ru/novosti/osobennosti-peterburgskoj-zimyi-desyatki-domov-bez-tepla-iz-za-proryiva-trub>

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

18.12.2024 г. Функции по содержанию контейнерных площадок субъекты передадут региональным операторам

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/функции-по-содержанию-контейнерных-п/>

На совещании в августе этого года с членами Правительства президент Владимир Путин обратил внимание на то, что организация контейнерных площадок в регионах далека от идеальной. Неудовлетворительное их состояние, в частности, обусловлено отсутствием единого подхода в этой сфере: согласно закону, за регионами закреплено право регулировать схему обращения с отходами, выбирать региональных операторов, но полномочия по созданию контейнерных площадок и их содержанию закреплены за муниципалитетами. Вместе с тем у местных властей просто не хватает денег для регулярного обновления контейнерного парка. Поэтому разумно передать отдельные функции по содержанию участков с мусорными баками региональному оператору через совместное соглашение. Таким образом, у регионов появится выбор: содержать площадки силами МСУ, предоставлять муниципалитетам субсидии из бюджета субъекта или включать соответствующие обязанности в функционал регионального оператора. Такой законопроект Госдума приняла в первом чтении 18 декабря.

Ранее председатель Совета Федерации Валентина Матвиенко на заседании Совета законодателей, прошедшего в Подмосковье, заявила, что надежды, которые возлагались на так называемую мусорную реформу, пока не оправдались. Прошло шесть лет, а система по сбору, сортировке, переработке и утилизации отходов до сих пор четко не выстроена. Принятие закона, инициированного сенаторами и депутатами, поможет исправить ситуацию.

Мусор нужно оцифровать

Цепочка утилизации отходов в нашей стране начинается именно с контейнерной площадки, по состоянию которой россияне оценивают, как в регионе организована система обращения со всевозможным хламом. И далеко не везде власти на местах могут похвастаться приемлемым их содержанием. Неудовлетворительное состояние контейнерных площадок объясняется некоторым рассогласованием действий властей, обратил внимание зампредседателя Комитета Госдумы по экономической политике Сергей Алтухов.

С одной стороны, закон закрепляет за регионами право регулировать схему обращения отходов, выбирать региональных операторов, «определять, кто куда везет, как сортирует, как утилизирует и перерабатывает отходы». С другой стороны, полномочия по созданию контейнерных площадок имеются только у муниципалитетов, которым зачастую «просто не хватает средств на должное их содержание». «В результате на немногочисленных контейнерных площадках копятся горы мусора, они зачастую превращаются в стихийные свалки, и это ведет к антисанитарии», — пояснил депутат.

«Мы предлагаем дать возможность регионам передать часть функций по созданию и содержанию контейнерных площадок региональным операторам. По сути, у региона появится альтернатива из трех вариантов. Либо оставить соответствующие полномочия за муниципалитетами, то есть так, как это организовано сейчас. Либо дать возможность субъектам субсидировать соответствующие мероприятия для муниципалитетов для создания и содержания контейнерных площадок. Либо передать эти функции региональным операторам, и тогда сосредоточить все, что называется, в одних руках», — сказал Сергей Алтухов.

Если субъект выберет третий вариант и передаст функции региональному оператору, то нужно будет заключить трехстороннее соглашение между органами местного самоуправления, исполнительной власти и региональным оператором. Последний должен будет провести инвентаризацию контейнерных площадок, чтобы точно оценить реальные потребности населения. Местные власти обязаны будут выделить земельные участки и передать их регоператору.

«Орган исполнительной власти должен будет предусмотреть мероприятия в тарифе и отследить за реализацией соответствующей инвестиционной программы, — заметил парламентарий. — Региональному оператору после создания таких контейнерных площадок нужно будет передать это все на баланс органам местного самоуправления. А чтобы иметь полную цифровую картину системы обращения с отходами, мы предлагаем сформировать реестры мест размещения твердых коммунальных отходов в государственную информационную систему учета твердых коммунальных отходов ГИС УТКО и прописать, сколько, где, каких контейнерных площадок необходимо, и, конечно же, ликвидировать дефицит, имеющийся сейчас».

Нужна надежная альтернатива

Принятие законопроекта позволит повысить эффективность мусорной реформы, большинство целевых показателей которой в 2024 году, увы, достигнуты не будут, напомнил соавтор законопроекта, зампредседателя Комитета Госдумы по экологии, природным ресурсам и охране окружающей среды Александр Коган. По его словам, на стадии разработки поправок нередко звучала критика по поводу альтернативных вариантов ответственных за мусорные площадки. Оппоненты предлагали передать все в одни руки.

«Почему все-таки приняли альтернативность? Потому что, когда мы проехали более 40 субъектов, половина из них сказали, что у них приняты производственные, инвестиционные, государственные программы, которые позволят ликвидировать за счет денег субъектов дефицит контейнерных площадок. И они также передают субсидии муниципальным образованиям в полном объеме для того, чтобы содержать эти контейнерные площадки», — подчеркнул парламентарий.

Как писала «Парламентская газета», Валентина Матвиенко на заседании Совета законодателей 17 декабря заявила, что при поддержке вице-премьера Дмитрия Патрушева и по инициативе Совета Федерации был создан федеральный штаб по обращению с отходами при Минприроды, в каждом субъекте РФ — региональные штабы во главе с губернаторами. С их помощью удалось получить объективную «мусорную» картину происходящего: в стране не хватает 172 тысяч контейнерных площадок, 423 тысяч контейнеров, более полутора тысяч единиц спецтехники.

Отдельно поднимался на Совете законодателей вопрос проверки аудиторами субъектов во главе со Счетной палатой, куда уходят доходы региональных операторов. По информации законодателей, за счет платежей граждан по тарифу за вывоз мусора ежегодно операторы зарабатывают 280 миллиардов рублей. Однако одна из самых частых причин недовольства жителей, согласно анализу соцсетей и обращений граждан в органы власти разного уровня, касается именно замусоренности территорий жилой застройки и ближайших лесов, куда вывозят отходы практически бесконтрольно.

« С января 2022 г. в Петербурге начал работу единый региональный оператор по вывозу твердых коммунальных отходов (ТКО) — Невский экологический оператор (НЭО). Он пришел на смену множеству частных компаний. Зона ответственности НЭО — сбор, транспортировка и размещение отходов. Один оператор для всего города — удобная система. По федеральному закону «Об отходах производства и потребления» и правилам обращения с ТКО, утвержденным правительством еще в 2016 году, деятельность в сфере обращения с коммунальными отходами четко разграничена. Например, территория во дворе жилого дома на совести управляющей компании, ТСЖ или ЖСК. В их ведении организация мусорной площадки и ее уборка. Если контейнерная площадка не входит в общее имущества собственников, то за ее содержание отвечают муниципальные власти. Аналогичное разграничение прописано и Жилищном кодексе. При этом в статье №36 сказано, что мусорные контейнеры относятся к общему имуществу многоквартирного дома, а потому выкатывать и закатывать их должны работники УК, ТСЖ, ЖСК и ЖК. На сегодняшний день в Санкт‑Петербурге все мероприятия, связанные с созданием и содержанием контейнерных площадок, реализуются в рамках полномочий в сфере благоустройства. Администрациям районов Санкт-Петербурга переданы полномочия по созданию и содержанию мест (площадок) накопления твердых коммунальных отходов. Соответствующее постановление Правительства подписал Губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов еще осенью 2022 г. «,-рассказала о ситуации в Санкт-Петербурге руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

18.12.2024 г. Ежегодное всероссийское совещание по развитию жилищного просвещения и общественного контроля в сфере ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/ежегодное-всероссийское-совещание-п/>

13 декабря 2024 г. состоялось ежегодное всероссийское совещание по развитию жилищного просвещения и общественного контроля в сфере ЖКХ, которое НП «ЖКХ Контроль» традиционно проводит в конце каждого года.

В ходе совещания обсудили актуальную повестку жилищного законодательства и перспективы развития общественного контроля в сфере ЖКХ, законопроектную деятельность и свежие отраслевые новости.

Основной спикер совещания — председатель Совета Партнерства Светлана Викторовна Разворотнева. Также участвовали эксперты: Павел Рюрикович Качкаев, Галина Юрьевна Дзюба, Татьяна Павловна Вепрецкая, руководители региональных центров сети «ЖКХ Контроль».

Руководители региональных центров «ЖКХ Контроль» поделились своими успехами, информацией о реализованных проектах в текущем году и планами на следующий год.

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

18.12.2024 г. Программа профилактики ГЖИ СПб вызвала большой интерес при обсуждении на Общественном совете

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/программа-профилактики-гжи-спб-вызва>

В Государственной жилищной инспекции Санкт‑Петербурга 10 декабря состоялось очередное заседание Общественного совета. Повестка дня включала ряд вопросов, в том числе в ходе заседания члены Общественного совета обсудили представленную Инспекцией программу профилактики рисков причинения вреда охраняемым законом ценностям на 2025 год.

Программа вызвала значительный интерес у участников заседания, что свидетельствует о её актуальности и востребованности.

В 2024 году Инспекция провела 676 профилактических визитов. Кроме того, была введена новая система – мобильное приложение «Инспектор». Это инновационное решение позволяет проводить профилактические визиты в формате видео-конференц-связи. Данная функция значительно расширяет возможности инспекторов, делая процесс профвизита более удобным и оперативным. Члены Совета подчеркнули необходимость активного использования цифровых технологий в процессе реализации профилактических мероприятий. Было отмечено, что внедрение современных технологий может значительно повысить эффективность работы Инспекции и улучшить взаимодействие с управляющими организациями.

Членами Совета был принят к сведению отчет о реализации антикоррупционной политики в Инспекции за 2024 год.

С докладами по перепланировке выступили заместитель председателя Общественного совета Владислав Воронков и начальник Сектора судебно-правового обеспечения Инспекции Владимир Гункин. Докладчики подчеркнули важность соблюдения основных положений правил и норм технической эксплуатации, которые обязательны к исполнению для обеспечения комфортности и безопасности проживания всех жителей многоквартирного дома (МКД). Было отмечено, что правильное соблюдение этих норм позволяет избежать множества проблем, таких как снижение прочности конструкций здания, нарушение работы инженерных систем и ухудшение условий проживания для соседей.

Докладчики привели несколько примеров, которые иллюстрируют, что допустимые изменения при перепланировке жилых помещений в МКД: объединение кухни и комнаты путем создания дверного проема или арки с раздвижной дверью. Это позволяет улучшить функциональность жилого пространства, делая его более просторным и удобным для проживания. Перенос водяного оборудования от стояка с прокладкой новых труб: такой подход помогает оптимизировать расположение сантехнического оборудования в квартире, что может быть особенно полезно при изменении первоначальной планировки.

Однако, наряду с допустимыми изменениями, докладчики также указали на действия, которые категорически запрещены при перепланировке: снос несущих стен. Несущие стены являются частью конструкции здания и их демонтаж может привести к снижению прочности и устойчивости всего дома, что представляет серьезную угрозу для безопасности жителей. Устройство полов с подогревом на лоджии или балконе за счет общедомового отопления: это не только незаконно, но и может привести к перегрузке системы отопления всего дома, что негативно скажется на теплоснабжении других квартир. Уменьшение, снос и перенос общедомовых коммуникаций: такие действия могут нарушить работу инженерных систем всего дома, что приведет к авариям и неудобствам для всех жильцов.

Важно отметить, что информирование жителей о правилах и нормах технической эксплуатации, а также о возможных и недопустимых изменениях в планировке квартир, является приоритетной задачей для обеспечения комфортного и безопасного проживания в МКД.

Поднятый вопрос вызвал длительное обсуждение среди участников заседания. Члены Общественного совета задали множество вопросов, касающихся практических аспектов перепланировки, а также высказали свои предложения по улучшению регулирования и контроля в этой сфере.

Кроме того обсудили вопрос перепланировки с целью разделения квартир в формат квартир-студий. Большинство комнат размещается в старом фонде в центре Санкт‑Петербурга, в связи с чем привлекает внимание граждан своим местоположением. Собственники указанных квартир не согласовывают переустройство или перепланировку в порядке, установленном Жилищным кодексом Российской Федерации. Было отмечено, что незаконная перепланировка нарушает нормы и правила, ущемляет права соседей, влечет юридические последствия для собственников и создает проблемы при продаже или аренде квартиры.

В заседании Общественного совета приняли участие член Общественной палаты Российской Федерации, председатель комиссии по благоустройству, ЖКХ и экологии Общественной палаты Санкт‑Петербурга, председатель Всероссийского общества автомобилистов Валерий Солдунов и советник вице-губернатора Санкт‑Петербурга

Е.Н. Разумишкина Даниил Горбовской.

Валерий Солдунов отметил, что организация совместных встреч приносит положительные результаты и является ценным опытом, который способствует развитию конструктивного диалога между представителями власти и общественности. Такие мероприятия создают платформу для открытого обмена мнениями, позволяют лучше понять потребности и ожидания обеих сторон, а также способствуют нахождению общих решений актуальных вопросов.

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

19.12.2024 г. Минстрой РФ разъяснил правила монтажа транзитных кабелей связи в МКД

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/минстрой-рф-разъяснил-правила-монтаж/>

Минстрой России в письме от 10 декабря разъяснил, вправе ли операторы связи бесплатно и без разрешения собственников разместить в МКД оборудование и сети, которые не предназначены для предоставления услуг жителям этого дома. Речь идёт о монтаже транзитных кабелей и базовых станций провайдеров. Согласно Федеральному закону от 06.04.2024 № 67-ФЗ, операторы связи вправе без решения ОСС и на безвозмездной основе пользоваться общим имуществом в многоквартирном доме. Во исполнение этого НПА кабмин выпустил Правила взаимодействия УО, ТСЖ и провайдеров при монтаже оборудования для оказания услуг жителям (ПП РФ от 06.08.2024 № 1055). Но в этих документах прямо не прописано, вправе ли интернет-компании на таких же условиях зайти в дом при размещении в нём транзитных кабелей и магистралей. Ясность в этот вопрос внёс Минстрой РФ (письмо от 10.12.2024 № 73833-ДН/04). В соответствии с ч. 4.2 ст. 36 ЖК РФ, монтаж и эксплуатация сетей связи на объектах общего имущества МКД для предоставления услуг жителям по договорам проводятся без решения ОСС. При этом Правила № 1055 не распространяются на случаи, когда провайдеру нужно разместить в доме объекты, не предназначенные для оказания услуг связи жителям МКД: транзитные кабели, магистральные узлы, базовые станции. Сделать это можно «исключительно на основании решения ОСС» – «за» должны быть собственники, обладающие не менее чем ⅔ от всех голосов в доме (ч. 1, п. 3 ч. 2 ст. 44, ч. 1 ст. 46 ЖК РФ). Участники собрания вправе в таком случае установить плату за пользование общим имуществом.

«Правила взаимодействия УО и операторов связи вступили в силу в августе. Они типовые и не учитывают особенности работы управляющих организаций и технические характеристики отдельных МКД. Для утверждения алгоритма входа провайдера в дом и монтажа сетей Правительство РФ утвердило Правила взаимодействия сторон (постановление от 06.08.2024 № 1055). Типовые технические требования по установке сетей в МКД являются приложением к Правилам № 1055, в том числе к местам прокладки сетей и оборудования связи. При проектировании оператор использует свободные ресурсы специализированных помещений, пожарных отсеков, но с соблюдением норм НПА. Если провайдер решил провести кабели между двумя МКД по воздуху, то нужно соблюдать требования законодательства. В частности, Закона № 126 и Правила № 1055. Это значит, что оператор должен разработать проект монтажа сетей связи и согласовать его с организацией, которая управляет домом, а также соблюдать строительные и санитарные нормы, правила пожарной безопасности»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

19.12.2024 г. Особенности петербургской зимы: десятки домов без тепла из-за прорыва труб

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/особенности-петербургской-зимы-деся/>

Отопительный сезон в Петербурге уже ознаменовался серией крупных прорывов на теплотрассах, которые надолго запомнятся петербуржцам. Причины все те же, что и годом ранее – ветхие трубы, критический износ теплосетей и серьезное отставание по темпам их ремонта и замены.

Уже несколько лет эксперты отмечают катастрофический износ инфраструктуры. Текущие темпы их замены и ремонта не способны исправить ситуацию. Пока на одном участке происходит замена дефектных или износившихся магистралей, на другом они успевают «состариться». То есть у труб банально заканчивается срок эксплуатации. Нивелировать разрыв между заменой и истечением сроков пользования Смольному ранее не удавалось.

Прорывы труб за последние дни, привлекли внимание телеканала 78.ru. Смотрите сюжет с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец: https://78.ru

«Повреждения на тепловых сетях могут возникать в любое время года, но наиболее остро эта проблема ощущается именно во время холодов. Ведь ремонтные работы могут сопровождаться многочасовым ограничением подачи тепла в жилые дома, офисы и социальные объекты.

Чтобы найти такие слабые места, в межотопительный период на тепловых сетях специалисты проводят гидравлические испытания, акустическую томографию сетей, и контрольные вскрытия сомнительных участков с измерением толщины металла. Во время оттепелей и сильных заморозков от резких перепадов температур слои грунта могут двигаться из-за того, что содержащаяся в нем вода замерзает и тает, земля от этого может вспучиваться и проседать, а пролегающие на глубине трубы — смещаться и испытывать неравномерную нагрузку на разных участках. Помимо тепловых сетей, в городах под землей находится множество других коммуникаций — водоснабжение, канализация, электрические сети и кабели связи. В некоторых местах они образуют целую паутину. И нередки случаи, когда при организации нового подключения или ремонта существующей сети, страдают «соседи». Для решения проблемы необходимо привлечь в отрасль инвестиций, для увеличения объема замены ветхих трубопроводов», -комментирует руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

23.12.2024 г. Страсти по чердакам и подвалам

http://gkhkontrol.ru/2024/12/страсти-по-чердакам-и-подвалам/

«Петербуржцы, которые живут в центре города, а часто и в других районах города, встречают на своих домах объявления о том, что подвалы продаются. Оказалось, что многие из них не принадлежат жителям как общедомовое имущество, а находятся в собственности города, который активно реализует его на торгах. Табличку, что Комитет имущественных отношений (КИО) Петербурга продает то или иное помещение, петербуржцы замечают часто. Между тем эти помещения город продает, так как заявляет, что они находятся в госсобственности Петербурга. На практике жильцы многоквартирных домов годами пытаются вернуть себе доходное общедомовое имущество, особенно если оно находится в центре города, но государство его отдает неохотно или совсем отказывается передавать жильцам. Для восстановления своих прав жильцам приходится обращаться в суд с виндикационным иском (иск собственника об истребовании имущества из чужого незаконного владения)требуя вернуть им имущество, которое незаконно находится в чужом владении»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Поэтому мы делимся материалом наших коллег, он будет интересен широкому кругу наших читателей.

В последние годы многие органы местного самоуправления после инвентаризации собственности передают жителям МКД помещения, отвечающие признакам общедомового имущества. Читайте, при каких условиях муниципалитет вправе принять такое решение. В ЕГРН зарегистрировано право собственности частного лица или органа власти на помещение в МКД Ситуация, когда подвал или чердак МКД оказываются в частной собственности, может доставить немало проблем управляющей организации, работающей с домом. Например, одно из ТСЖ в Краснодаре боролось за технический этаж с общедомовыми коммуникациями, который оказался в собственности у физлица. Он заложил чердак, и из-за просрочки по кредиту банк пытался продать помещение. На проблему в 2018 году обратили внимание и депутаты Госдумы РФ: они предложили закрепить в НПА правило, что на такие вопросы не распространяется срок исковой давности. Во втором чтении законопроект № 752270-7 был отклонён. Часто площади находятся в собственности органа МСУ. И в практике Верховного суда России есть несколько документов, тезисы из которых ложились в основу решений о передачи подвалов и чердаков от органов МСУ в состав общего имущества МКД: В 2022 году, разбирая дело № А53-30478/2020, ВС РФ поддержал кассацию: подвалы из муниципальной собственности автоматически переходят в долевую – даже при отсутствии соответствующей записи в ЕГРН. В решении от 26.09.2023 № АКПИ23-606 Верховный суд России разбирал иск с требованием передать подвал в состав общего имущества МКД. Инстанция подчеркнула, что многоквартирный дом может включать в себя не только МОП, но и принадлежащие отдельным собственникам площади (ч. 6 ст. 15 ЖК РФ). Вопрос отнесения тех или иных помещений к общему имуществу требует исследования фактических обстоятельств в каждом отдельном случае. Отвечает ли УО за не включённую в состав общего имущества бойлерную 18357 5 В помещении расположены внутридомовые инженерные системы МКД В конце 2024 года ВС РФ, рассматривая спор органа МСУ в Саратовской области и Росреестра, вернулся к вопросу о правилах передачи муниципального имущества в состав общедомового. Городская администрация вместе с представителями УО провела обследование подвала в МКД, который принадлежал органу местного самоуправления. Они установили и зафиксировали в акте, что в помещении расположены внутридомовые инженерные системы ХВС, теплоснабжения, водоотведения. Тогда орган МСУ своим постановлением исключил подвал из состава муниципальной собственности: он отвечал признакам общедомового имущества – и обратился с заявлением в Росреестр. Администрация просила зарегистрировать прекращение права на помещение. Но ведомство отказалось это сделать, считая, что у органа МСУ нет оснований для таких требований. Тогда муниципалитет обратился в суд, ведь, согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, ст. 36 ЖК РФ, инженерное оборудование и подвал входят в состав общего имущества МКД (дело № А57-2873/2023). Орган МСУ локальным актом исключил помещение из перечня муниципального имущества Суд первой инстанции встал на сторону Росреестра и отказал муниципалитету в удовлетворении требований. Он указал, что основания для госрегистрации прав перечислены в ч. 2 ст. 14 № 218-ФЗ. Орган МСУ не представил их, а также доказательств отказа от права муниципальной собственности на подвал (ст. ст. 235, 236 ГК РФ). «Требования заявителя направлены на определение законного правообладателя помещения и по своей правовой природе являются спором о праве, подлежащем рассмотрению в рамках искового производства», – отметил судья. Можно ли отчуждать общее имущество в многоквартирном доме 41631 0 Помещение отвечает признакам общего имущества собственников в МКД Апелляция посчитала, что Росреестр не имел оснований для отказа: Согласно п. 1 ст. 290 ГК РФ, ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, владельцам помещений принадлежит на праве долевой собственности общее имущество в МКД. В соответствии с п. п. 1, 3 ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, п. 2 постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 № 64, определением КС РФ от 19.05.2009 № 489-О-О, к такому имуществу относятся, в том числе места, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, а также механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование. В п. п. 3–5 постановления № 64 разъяснено, что право общей долевой собственности принадлежит владельцам помещений в МКД в силу закона, вне зависимости от записи в ЕГРН. При этом такое право не требует государственной регистрации. Разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нём инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения – возможности его использования обособленно. Орган МСУ представил доказательства, что в там расположены внутридомовые коммуникации, как самостоятельное помещение подвал не проектировался и не использовался. Суд установил, что он относится к общему имуществу в силу закона. «В данном случае наблюдается нарушение принципов достоверности государственного реестра прав и интересов публично-правового образования, а также собственников иных помещений, расположенных в здании», – отметил суд апелляционной инстанции и удовлетворил требования органа МСУ. Кассация его поддержала. Может ли комната консьержа в МКД принадлежать застройщику-банкроту 3615 0 Собственники на ОСС согласились принять помещение в состав общего имущества Росреестр подал жалобу в Верховный суд РФ, считая, что судебные решения затронули права жителей МКД – им навязывают содержание нового имущества. Уменьшение и увеличение объём такого имущества требует решения ОСС. ВС России принял жалобу к рассмотрению и согласился, что из-за одностороннего отказа органа МСУ от подвала и передачи его в общедолевую собственность без решения этого вопроса жителями МКД возникает коллизия между порядком регистрации прав и положениями НПА об общем имуществе. В № 218-ФЗ нет положений, которые бы могли урегулировать данный конфликт интересов, если орган МСУ отказывается от права собственности на объект, считая его общим имуществом МКД. «Регистрация прекращения права на помещение по этому мотиву […] влияет на права и обязанности собственников в доме, которые определяют состав ОИ и несут бремя его содержания», – отметил ВС РФ. Это спор о праве на имущество: орган МСУ выбрал неправильный способ защиты, поэтому ВС РФ оставил в силе отказ первой инстанции в удовлетворении требований муниципалитета. Также суд указал, что при новом рассмотрении этого спора необходимо привлечь к участию жителей дома и вместе с ними определить условия перехода прав собственности на подвал (определение ВС РФ от 03.12.2024 № 306-ЭС24-7025). Суд определил помещение как часть общего имущества собственников в МКД и условия его передачи Новое решение ВС РФ меняет ситуацию с безвозмездной передачей подвалов и чердаков, технических этажей из муниципальной в общедолевую собственности МКД. Ранее городские администрации делали это в одностороннем порядке. Например, в 2019 году власти Санкт-Петербурга признали 675 подвалов, чердаков, колясочных и дворницких частью общедомового имущества разных МКД. Но, согласно мнению Верховного суда России от декабря 2024 года, на такие действия органы МСУ обязаны получить согласие ОСС. Так поступали в некоторых городах и ранее: в 2018 году администрация Орла передавала в собственность жителям МКД муниципальные подвалы после проведения собраний. Таким образом, помещения дома, отвечающие признакам общего имущества, в силу закона являются его частью, но, как указал ВС РФ, включить их в состав такого имущества без решения ОСС нельзя. Если жители дома отказываются это сделать, то орган МСУ должен инициировать судебный спор о праве на имущество.

Ольга Шевлягина

Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций https://roskvartal.ru/soderzhanie-mkd/16701-kogda-organ-msu-vprave-peredat-podval-v-sostav-obschego-imuschestva-mkdИсточник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций <https://roskvartal.ru/soderzhanie-mkd/16701-kogda-organ-msu-vprave-peredat-podval-v-sostav-obschego-imuschestva-mkd>

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

23.12.2024 г. Депутат Миронов предлагает провести аудит жилищно-коммунальной сферы

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/депутат-миронов-предлагает-провести/>

Для решения коммунальных проблем в стране нужно провести масштабный аудит в ЖКХ. Об этом «Парламентской газете» рассказал председатель партии «Справедливая Россия — За правду» Сергей Миронов.

Он считает, что существует две главных проблемы: изношенные сети и некачественная работа управляющих компаний.

«Первая во многом проистекает из второй, — отметил Миронов. — Хотя речь о некачественной работе не только УК, но и многих коммунальных предприятий. Вспомним ситуацию в Подольске в начале 2024 года, когда из-за аварии в котельной без тепла остались 170 домов — в итоге предприятие национализировали. И такие вещи, к сожалению, часто выявляются только на фоне масштабных ЧП». Подробнее в ПГ: https://www.pnp.ru/social/deputat-mironov-predlagaet-provesti-audit-zhilishhno-kommunalnoy-sfery.html

«Желание вывести управляющую организацию (в том числе ТСЖ) на «нечистую» руку может привести к желанию провеДля решения коммунальных проблем в стране нужно провести масштабный аудит в ЖКХ. Об этом «Парламентской газете» рассказал председатель партии «Справедливая Россия — За правду» Сергей Миронов.

Он считает, что существует две главных проблемы: изношенные сети и некачественная работа управляющих компаний.

«Первая во многом проистекает из второй, — отметил Миронов. — Хотя речь о некачественной работе не только УК, но и многих коммунальных предприятий. Вспомним ситуацию в Подольске в начале 2024 года, когда из-за аварии в котельной без тепла остались 170 домов — в итоге предприятие национализировали. И такие вещи, к сожалению, часто выявляются только на фоне масштабных ЧП». Подробнее в ПГ: https://www.pnp.ru/social/deputat-mironov-predlagaet-provesti-audit-zhilishhno-kommunalnoy-sfery.html

«Желание вывести управляющую организацию (в том числе ТСЖ) на «нечистую» руку может привести к желанию провести аудиторскую проверку такой организации. Усиливается такое желание еще и отписками жилищной инспекции. Собственники МКД могут повести аудит УК исключительно по согласованию с УК. Однако если УК является акционерным Общество, она в силу закона подлежит обязательному аудиту. Есть и иные случаи, когда аудит надо будет пройти по требованию закона. Потребители не вправе понудить УК представить документы для аудиторской проверки. Как Сергей Миронов на практике видит проведение аудита мне пока не ясно»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

сти аудиторскую проверку такой организации. Усиливается такое желание еще и отписками жилищной инспекции. Собственники МКД могут повести аудит УК исключительно по согласованию с УК. Однако если УК является акционерным Общество, она в силу закона подлежит обязательному аудиту. Есть и иные случаи, когда аудит надо будет пройти по требованию закона. Потребители не вправе понудить УК представить документы для аудиторской проверки. Как Сергей Миронов на практике видит проведение аудита мне пока не ясно»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

24.12.2024 г. ГЖИ недорабатывают: генпрокурор дал поручение усилить надзор в ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/гжи-недорабатывают-генпрокурор-дал-п>

На заседании Совета законодателей при Федеральном Собрании РФ обсудили вопросы модернизации сферы ЖКХ, а генпрокурор Игорь Краснов, выступая в СовФеде пообещал сокращение проверок бизнеса. Также он подчеркнул, что повсеместно в стране недорабатывают ГЖИ: надзор в отрасли будет усилен за счёт прокуратуры.

В заседании Совета законодателей участвовали сенаторы, главы Минстроя, Минприроды России, а также представители других органов исполнительной власти. Ирек Файзуллин в выступлении подчеркнул важность взаимодействия его ведомства с профильным комитетом Госдумы РФ по решению проблем отрасли.

Генпрокурор Игорь Краснов дал поручение усилить надзор в ЖКХ. Надзор в отрасли будет усилен за счёт прокуратуры.

Отметим, что в 2024 году по всей стране проведено порядка 47 тысяч плановых проверок. На 2025-й согласовано около 36 тысяч, при этом по 101 тысяче КНМ прокуратура ответила отказом.

За последние два года из тарифов исключена стоимость услуг на сумму в 7 млрд рублей. Возбуждено 281 уголовное дело по фактам хищения уплаченных потребителями средств.

Вопрос о том, какие меры принимаются прокурорами для пресечения нарушений в сфере коммунальных услуг, задал сенатор от Оренбургской области Андрей Шевченко. «Вопросы качества оказания услуг [в сфере ЖКХ] и рост тарифов в коммунальной сфере задевают буквально каждого жителя России и не теряет своей актуальности», – подчеркнул сенатор. Краснов согласился с тем, что это актуальная проблема.

По словам генпрокурора, «повсеместно» не дорабатывают Госжилинспекции (занимаются контролем за деятельностью, в частности, управляющих организаций ЖКХ), а также другие компетентные органы, которые обязаны обеспечивать права граждан в сфере ЖКХ и обслуживать их. Краснов заявил, что Генпрокуратура договорилась с правительством проработать конкретные меры, чтобы проблем в сфере ЖКХ стало меньше, поделился он. Наиболее проблемные точки – это изношенность коммунальной инфраструктуры и тарифы, подчеркнул Краснов.

«Большинство россиян, заглядывая в платежные документы, спрашивают: “А почему так много, куда идут эти деньги?” В особенности если подвалы и подъезды наполнены нечистотами, отсутствует отопление, дозвониться до управляющей компании практически невозможно – либо никто не отвечает, либо нечего ответить. Бывает и так, что у нас на один дом приходится две-три УК. Случается проблема, и компании ее переадресовывают друг другу, но проблемы с теплом, с уборкой нечистот не разрешаются», – рассказал генпрокурор. Поэтому первое, на что обращают внимание прокуроры, – это тарифообразование и правомерность расходов выделенных и расходованных средств, пояснил Краснов.

Усиливать контроль в сфере ЖКХ действительно необходимо, поскольку сейчас контрольно-надзорные органы просто «парализованы» в этой сфере из-за действующего до конца 2024 г. моратория на на проведение проверок бизнеса, включая предприятия коммунального хозяйства, сказала «Ведомостям» заместитель председателя комитета по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева Отсутствие плановых проверок «критическим образом» сказывается на подготовке объектов к зиме, подчеркнула она.

По ее словам, большинство обращений в контрольно-надзорные органы как раз связано именно со сферой ЖКХ – эта отрасль очень «чувствительная» сейчас, говорит Разворотнева. При этом даже сложно сказать, на кого чаще жалуются: на РСО, УК или на Государственно-жилищные инспекции, говорит депутат. Чаще всего людей волнуют расчет платы коммунальных услуг, плата за общедомовые нужды, несоблюдение температурных графиков и качество коммунальных услуг, поделилась Разворотнева.

«Проверок ГЖИ боятся многие управляющие организации. Потому что чувствуют свою незащищённость, не верят, что проверка может пройти честно и их не привлекут к ответственности по надуманному поводу. Нередко законная административная практика надзорных органов в открытую осуждается правонарушителями. Но подобное мнение об отрицательном влиянии государственного контроля на развитие бизнеса в отрасли ЖКХ сами потребители услуг — жители — оценивают в современных условиях резко негативно. В ходе проверок представители Инспекции постоянно разъясняют представителям управляющих организаций важность неформального проведения полного обследования многоквартирных домов с участием совета дома и грамотного составления ежегодной сметы расходов для дальнейшего ее утверждения жителями. Самое тесное взаимодействие с представителями общественности — жителями многоквартирного дома — предоставит возможность избежать штрафных санкций, поскольку они применяются, как правило, только в ходе проверок по жалобам граждан»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

31.12.2024 г. Уважаемые члены РОО «Наш дом на Неве», коллеги, сотрудники сферы ЖКХ!

<http://gkhkontrol.ru/2024/12/уважаемые-члены-роо-наш-дом-на-неве->

Новый год – это не просто начало нового календаря, это новые надежды, успехи, победы. Пусть в Новом году вашими постоянными спутниками будут удача и хорошее настроение, пусть радость от сбывшихся надежд и желаний никогда не покидает вас. Пусть в доме будет достаток, а в семье мир и любовь.

Желаю вам здоровья, мира, добра, благополучия, силы духа и веры в будущее! Всегда оставайтесь со светлой душой, верьте в прекрасное будущее. Верьте в любовь и любите, любите себя и своих близких. Радуйтесь каждому прожитому и каждому новому дню! Не бойтесь мечтать и верьте в мечты. Желаю простого семейного счастья, карьерного роста, нового творческого потенциала, новых целей.

От всей души желаю всем своим коллегам и партнёрам уверенности в действиях, соблюдения принципов честности и справедливости, а также настойчивости в достижении поставленных целей. Вы трудитесь в будни и праздники, днём и ночью, когда это необходимо! Мы искренне ценим ваш самоотверженный труд и благодарим вас за него! Желаю вам порядка в работе и жизни, интересных идей для решения любых задач, доброго настроения и постоянного счастья.

Пусть в новом году жизнь радует яркими красками, как конфетти, сбываются мечты, а на лицах сияют улыбки, глаза искрятся счастьем! Пусть в душе будет больше добра! Желаю здоровья, любви, взаимопонимания, достатка, путешествий, впечатлений и только положительных событий. Пусть Новый год принесёт только лучшее!