**Отчет мониторинг СМИ август 2024 г.**

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

01.08.2024 г. Сегодня вступил в силу обновлённый ГОСТ по капремонту общего имущества МКД.

http://gkhkontrol.ru/2024/08/сегодня-вступил-в-силу-обновлённый-го/

С 1 августа 2024 года начал действовать обновлённый государственный стандарт по капитальному ремонту МКД. Он разработан с учётом изменений в законодательстве, принятых с момента выхода предыдущего ГОСТа, и устанавливает основные требования к проведению ремонта в домах со спецсчетами и фондом у регоператора. ГОСТ Р 56193-2024 утверждён приказом Росстандарта от 22.05.2024 № 631-ст. Он заменил ГОСТ Р 56193-2014. В стандарт добавлены новые разделы и пункты, требования к проектной и исполнительной документации, а также ведению учёта и контроля выполненных работ. Разработчики прописали общие требования, основания для проведения капремонта, порядок его организации, нормативные ссылки, термины и определения. Документ актуален как для региональных операторов, так и для владельцев спецсчетов. В ГОСТ Р 56193-2024 по сравнению с предыдущим стандартом: расширен перечень видов работ, которые могут выполняться в рамках капремонта; дана их классификация, а описание стало более детальным; обновлены требования к квалификации специалистов и подрядных организаций – о наличии свидетельств и сертификатов, необходимых для выполнения работ; прописаны строгие правила безопасности при проведении капремонта; уточнены требования к разработке проектной документации, в том числе при их переводе в цифровом формате; добавлены пункты об энергосберегающих мероприятиях. Стандарт отражает произошедшие с момента выхода предыдущего стандарта изменения в законодательстве и новые требования к охране окружающей среды.

«Система ГОСТ была создана во времена Советского Союза, и представляет собой набор стандартов, устанавливающих нормы производства продукции. Согласно Федеральному закону от 29.06.2015 № 162-ФЗ «О стандартизации в Российской Федерации» (в ред. от 03.07.2016; далее — Федеральный закон № 162-ФЗ) ГОСТы в нашей стране носят рекомендательный характер. Да, именно так: государственные и национальные стандарты по общему правилу не являются нормативными документами, обязательными для исполнения. Оптимизация затрат на техническое обслуживание жилых зданий во многом обусловлена рациональным планированием системы текущих и капитальных ремонтов. Качественное проведение капитального ремонта продлевает срок службы здания в несколько раз, а его своевременность снижает затраты непосредственно на ремонтные работы и последующие эксплуатационные затраты по зданию. Все это позволяет повысить надежность, безопасность и комфортность жилья. Очень надеюсь, что при выполнении работ по капитальному ремонту в Санкт-Петербурге новый ГОСТ будет применяться», – рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

02.08.2024 г. Можно ли признать право общей долевой собственности на подвал МКД

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/можно-ли-признать-право-общей-долевой/>

Значительная часть подвалов, чердаков, колясочных, противопожарных проходов, лифтерных и даже мусоросборочных камер включена в реестры муниципальной собственности, отмечает “ЖКХ-Контроль”. Однако они должны быть общедолевой собственностью жителей. Изучив тысячи примеров, эксперты не выявили ни одного случая, когда бы жители принимали решения о передаче общего имущества в собственность другим лицам. Такое происходило, как правило, без правовых оснований, чаще всего по инициативе муниципальных и региональных властей. В административных центрах от изъятия общего имущества пострадали 10-20% домов, в Севастополе, Санкт-Петербурге и Москве – от 30 до 60%.

«В последние годы идет возврат таких помещений жителям. Однако это нередко выливается в длительные судебные процессы, и суд не всегда встает на сторону жителей. Иногда жильцам возвращают в собственность лишь те несколько квадратных метров подвала, на которых непосредственно находится тепловой пункт. Нередко бывает, что суды отказывают в возврате помещений из-за истечения сроков исковой давности», -рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Бывает так, что жильцы обнаруживают: подвальные помещения МКД уже кем-то заняты и даже оформлены в собственность. Выражая несогласие с такими обстоятельствами, обращаются в суд с требованиями о признании общей долевой собственности на указанные помещения. Однако отстоять подвал удается не всегда.

Ниже материал наших коллег «ЖКХ Ньюс».

Привели три примера подобных дел.

Положительная судебная практика — в пользу собственников МКД

Жильцы одного из МКД г. Москвы обратились в суд, чтобы признать право общей долевой собственности на семь подвальных помещений общей площадью 836,7 кв. м. Иск подали к двум физлицам и Департаменту городского имущества Москвы, так как именно за ними зарегистрировано право собственности на эти помещения.

Свои требования мотивировали в том числе следующим:

— Подвальные помещения с расположенными в них инженерными коммуникациями и оборудованием обслуживают весь МКД, не предназначены для самостоятельного использования и «обладают всеми признаками, характерными для технического подвала и технических помещений».

— С момента приватизации первой квартиры МКД в 1993 г. функциональное назначение подвальных помещений с инженерными коммуникациями, требующими постоянного обслуживания, не менялось.

Чтобы разобраться со статусом подвальных помещений, суд первой инстанции назначил проведение строительно-технической экспертизы. Из ее результатов следует:

— Площадь рассматриваемых помещений, согласно выписке БТИ, составляет 830,2 кв. м. Отдельными кадастровыми номерами они не выделены.

— Обнаруженные инженерные коммуникации/оборудование являются частью общедомовых инженерных сетей.

— «Подвальные помещения являются техническими, предназначенными для обслуживания более одного помещения в здании и требуют постоянного открытого доступа к оборудованию для его эксплуатации и контроля». При этом некоторые помещения недоступны для эксплуатирующей организации и требуют капремонта.

— Самостоятельного назначения, не связанного с обслуживанием МКД, спорные помещения не имеют. Без использования инженерных коммуникаций эксплуатировать их невозможно.

С учетом этих обстоятельств суды трех инстанций удовлетворили исковые требования собственников (определение Второго кассационного суда общей юрисдикции по делу № 88 – 7577/2024).

Спорные помещения входят в состав общедомового имущества, право общей долевой собственности на которое принадлежит собственникам МКД в силу закона, независимо от регистрации прав в ЕГРН. Наличие в этом реестре записи о том, что собственниками подвальных помещений являются ответчики, ситуацию не меняет.

По иску ТСЖ к Департаменту городского имущества г. Москвы арбитражные суды признали за собственниками МКД право общей долевой собственности на подвальные помещения (постановление Арбитражного суда Московского округа по делу № А40 – 34000/2020).

«Разрешение вопроса о том, относится ли конкретное помещение к общему имуществу многоквартирного дома, зависит не только от технических характеристик объекта и наличия в нем инженерных коммуникаций, но и от назначения данного помещения — возможности его использования как самостоятельного».

Однако в рассматриваемом случае об использовании подвальных помещений в качестве самостоятельных, не связанных с обслуживанием МКД, речь не идет.

Право собственности ответчика зарегистрировано в 2019 г., но еще в 2010 г. собственники МКД определили состав общедомового имущества и включили в него в качестве хозяйственных кладовых спорные помещения. С тех пор они используются для эксплуатации подземного паркинга, то есть нужд всех собственников МКД.

Через эти помещения проходят стояки водоснабжения и система пожаротушения, там установлены короба принудительной вентиляции паркинга, хранится уборочный инвентарь. Эти обстоятельства подтверждает представленный ТСЖ акт обследования общедомового имущества от 15.05.2020, составленный комиссией с участием представителей МЧС, обслуживающих подрядчиков, председателя правления товарищества и др.

Отрицательная практика

Собственники МКД обратились в суд с требованием признать отсутствующим право собственности на подвал этого дома у г. Москвы. Указывали на незаконность регистрации такого права.

Районный суд в иске отказал.

Мосгорсуд рассмотрел апелляционную жалобу и указал: «правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме».

И если на этот момент подвал предусматривал самостоятельное использование в целях, не связанных с обслуживанием МКД, то право общей долевой собственности на него у домовладельцев не возникает. домовладельцев на эти помещения не возникает.

В рассматриваемом случае их технической документации на МКД следует:

— спорное подвальное помещение сформировано как самостоятельный объект недвижимости и в этом качестве прошло технический учет;

— к моменту первой приватизации подвал был сформирован в качестве самостоятельного (обособленного) объекта;

— дом строился не на средства собственников квартир и спорные помещения не входят в составе кондоминиума;

— собственники МКД не владели и не могли владеть подвалом, поскольку он не предназначен для обслуживания всего дома;

— в подвале нет узлов, агрегатов и щитовых, обслуживающих иные помещения;

— согласно договору, Департамент городского имущества г. Москвы арендовал спорное помещение у ПТК «Информационная технология» под контору, что противоречит выводам истцов о техническом предназначении подвала.

Право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть МКД, а лишь на технические подвалы. Одновременно в доме могут быть и иные помещения, предназначенные для самостоятельного использования. Их правовой режим отличается от правового режима помещений, установленного в п. 1 ст. 290 ГК РФ и ч. 1 ст. 36 ЖК РФ. Само по себе наличие в подвале инженерных коммуникаций не относит помещение к общему имуществу, так как не свидетельствует о том, что имеющиеся коммуникации обслуживают более одного помещения.

С учетом этих обстоятельств апелляционный суд оставил вынесенное решение без изменений, а жалобу собственников МКД — без удовлетворения (определение по делу № 33 – 11257/2021).

Материал «ЖКХ Ньюс», Александра Павлова: <https://gkhnews.ru/11016-mozhno-li-priznat-pravo-obshhej-sobstvennosti-na-podval/>

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

08.08.2024 г. Фасад уцелел, а внутри – пусто: Почему частично рухнувший дом на Большой Зелениной трижды признавали аварийным, но так и не отремонтировали за 20 лет

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/фасад-уцелел-а-внутри-пусто-почему-ча/>

Частично обрушившийся дом на Большой Зелениной три раза признавали аварийным

Находиться рядом с домом на углу Малого проспекта Петроградской стороны и улицы Большой Зелениной пока что опасно. Жилое здание начало рушиться днем 4 августа. Все началось с обвала перекрытий между первым и вторым этажами. Там как раз шли работы по капитальному ремонту. В этой части дома никого не было, на время работ жильцов расселили. А вот в других парадных жили люди. Когда в воскресенье дом пошел новыми трещинами, МЧС спешно вывело на улицу более 30 человек. Их разместили в ближайшем центре для пожилых людей.

На этом проблемы не закончились. Раз в несколько часов внутри дома что-то происходит. Сверху вниз с грохотом падают кирпичи и конструкции. Из окон на первом этаже дом выплевывает облако пыли и на некоторое время замолкает. По словам рабочих, обрушилась вся парадная, где шли работы. Сейчас на месте картина следующая: снаружи виден недавно отремонтированный фасад, а внутри – буквально пустота.

Обрушение началось из-за слабой стены, там просто вырвало балку, потом пошла трещина вверх. Хорошо хоть, что фасадная стена – крепкая, – говорят собравшиеся у дома чиновники и рабочие.

Ответственные лица обсуждают между собой, как будут ремонтировать дома: что надо укрепить, где заменить балки. Будто в насмешку дом снова обдает пустынную улицу клубами пыли – снова что-то отвалилось.

– А вообще – ждем экспертизу. Она займет день-два, потом будет понятно, что делать дальше, – оговариваются рабочие.

На место дважды приезжал вице-губернатор Евгений Разумишкин. По его словам, город планирует завершить ремонт и спасти здание.

– Пострадавших нет. Угрозы обрушения дома нет. Сейчас проводятся необходимые обследования, в дальнейшем начнется проектирование аварийных работ, – сказал он.

Как ранее рассказали SPB.KP.RU владельцы квартир в проблемном доме, аварийным его признавали три раза: в 2005, 2010 и 2011 годах. Но сносить не стали, а потом начали ремонтировать по частям: сначала крышу, потом фасад, затем – трубы. В 2024 году должны были приступить к несущим конструкциям. Но только рабочие появились на объекте, дом частично рухнул. По словам эксперта в области ЖКХ Аллы Бредец, ситуация на Большой Зеленина идентична истории с обрушением дома на Гороховой.

– В 2013 году принят федеральный закон о капитальном ремонте, который позволил проводить работы по отдельным видам, не как в советское время – целиком, – говорит руководитель центра ЖКХ Контроль Алла Бредец. – Если раньше, по сути, строился новый дом, то сейчас можно ремонтировать отдельные части: фасад, несущие конструкции, крышу. Насколько знаю, в этом доме работы идут с 2018 года. Я как раз была в комиссии и помню, что разбирались с подрядчиком, который ремонтировал перекрытия и сорвал сроки. На дома в центре города не всегда приходят добросовестные подрядчики. Плюс первые этажи – это лакомый кусок для бизнеса. Помещения изначально не предназначены для магазинов и кафе, поэтому их перестраивают. А это дополнительные риски.

По словам Бредец, сейчас собственников из этого дома ждет непростое время.

– Им можно только посочувствовать. Если будет принято решение о проведении ремонтных работ, люди на несколько лет попадают в маневренный фонд. Плюс им придется платить по счетам и за временное жилье, и за квартиру, где идет ремонт. Другой вариант – как с обрушением дома на Гороховой. Там тоже здание обрушилось, едва его начали ремонтировать. Это произошло почти год назад, а люди до сих пор не могут договориться с властями о каком-то решении. Постоянно собираются, обсуждают, но к компромиссу прийти не могут. Спорят из-за размера компенсации. Это процесс долгий и очень болезненный. Что-то подобное, видимо, будет и с домом на Зелениной.

Следственный комитет возбудил уголовное дело по части 1 статьи 216 УК РФ («Нарушение правил безопасности при ведении строительных и иных работ, повлекших по неосторожности причинение крупного ущерба»). По словам следователей, причиной обрушения могут быть действия рабочих.

– Работники подрядной организации, привлеченные к выполнению капитального ремонта жилого дома, нарушили правила безопасности при проведении строительных работ. В результате этого произошло обрушение внутренней несущей стены дома, а также иных конструкций. Собственникам помещений жилого дома был причинен материальный ущерб свыше 500 тысяч рублей, то есть в крупном размере.

Кроме того, проверку проводит прокуратура Санкт-Петербурга.

Александр ДЫБИН

«Комсомольская правда»

<https://www.spb.kp.ru/daily/27616/4967736/>

1. **Издание «Комсомольская правда».**

<https://www.spb.kp.ru/daily/27616/4967736/>

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

08.08.2024 г. Власти могут вернуться к идее установления тарифов ЖКХ на пять лет

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/власти-могут-вернуться-к-идее-установ/>

Депутаты рекомендовали к весне 2025 года разработать проект закона, устанавливающий долгосрочные — не менее чем на пять лет — тарифы ЖКХ с учетом их индексации, узнал Forbes. Сейчас тарифы корректируются ежегодно, что не дает возможности инвесторам в сфере ЖКХ планировать свою деятельность, а гражданам — расходы, говорят участники рынка

В Госдуме рекомендовали к марту 2025 года разработать предложения по реализации долгосрочной тарифной политики — установлению тарифов на коммунальные ресурсы (водоснабжение, водоотведение, электричество, газ, отопление, вывоз мусора) не менее чем на пять лет, с учетом их ежегодной индексации. Такой пункт содержится в проекте плана рекомендаций по ключевым проблемам ЖКХ, подготовленном рабочей группой по совершенствованию законодательного регулирования Госдумы. С копией документа ознакомился Forbes, его подлинность подтвердил источник, близкий к обсуждениям. Проект федерального закона, согласно рекомендациям, должен быть подготовлен к 1 марта, ответственными ведомствами указаны Федеральная антимонопольная служба (ФАС), Минстрой, Минэнерго, Минэкономразвития и комитет Думы по защите конкурентной политики.

​​В ФАС сообщили, что служба уже разработала проект федерального закона «Об основах государственного регулирования цен (тарифов)», который предусматривает в том числе закрепление применения долгосрочных тарифов. Законопроект согласован со всеми заинтересованными федеральными органами исполнительной власти, сейчас ФАС «ожидает принятия поручения о внесении законопроекта в правительство России», добавили там.

Кроме того, в числе рекомендаций рабочей группы — установление экономически обоснованного размера платы за жилищные услуги (содержание дома, обслуживание лифтов, текущий ремонт и т.д.), также не менее чем на пять лет. Соответствующий законопроект уже до конца 2024-го должны разработать ФАС, Минстрой, Минэкономразвития и думский комитет по строительству и ЖКХ. Сегодня эти цены не контролируются, управляющие компании (УК) могут устанавливать их сами по согласованию с жителями.

Тарифы же на коммунальные ресурсы для населения регулируются государством. Правительство устанавливает планку для каждого региона, обычно на уровне инфляции, выше которой тарифы местные власти повышать не должны. Контролирует выполнение этих условий ФАС. Индексация платы за ЖКХ для граждан производится ежегодно с 1 июля (но в зависимости от экономической ситуации бывают исключения — например, в 2022 году тарифы ЖКХ повышали дважды). Сейчас уровень ставок планируется на три-пять лет, но все равно каждый год заново корректируется по нескольким параметрам.

Это негативно сказывается на работе ресурсоснабжающих организаций, мешает прийти к запланированному результату инвестиционной политики, объясняет представитель Российской ассоциации водоснабжения и водоотведения (РАВВ). Нужно один раз в пять лет устанавливать долгосрочный период регулирования, учитывающий ежегодную индексацию тарифов, и проводить корректировку цен только в конце этого срока, считают в ассоциации. Сегодня такой подход уже применяется в некоторых регионах, например в Москве.

«Из-за того, что в текущей ситуации, по сути, невозможно долгосрочное планирование, инвесторы неохотно идут в сферу ЖКХ», — говорит зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. До 2030 года на модернизацию инфраструктуры ЖКХ потребуется порядка 4,5 трлн рублей, сообщал Владимир Путин в послании Федеральному собранию в 2024 году. В то же время, по словам Разворотневой, в бюджете на эти цели заложено не более 900 млрд рублей, то есть остальные средства должен вложить бизнес.

Проблема поднимается не первый раз, ФАС уже разрабатывала законопроект о долгосрочном тарифном планировании в 2022 году, однако он получил отрицательное заключение от Минэкономразвития. Проект должен был стать в том числе «комплексным и ключевым нормативным правовым актом, регулирующим отношения в сфере госрегулирования тарифов, содержащим нормы различных отраслей законодательства РФ», говорится в заключении. Однако документ не учитывал «ряд ключевых аспектов, связанных с тарифным регулированием», создавал дублирование некоторых норм и правовую неопределенность, указывалось в документе.

Внедрение долгосрочных тарифов позволит регионам по согласованию с ФАС устанавливать предельные индексы на тарифы на несколько лет вперед, говорит член комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Александр Якубовский. Это поможет привлечь больше инвестиций в отрасль ЖКХ — инвесторы смогут просчитать экономическую привлекательность своего участия в том или ином проекте, надеется он. Как правило, в сфере ЖКХ вложения окупаются довольно долго, и в текущих условиях заинтересовать бизнес практически невозможно, посетовал депутат.

С другой стороны, как отметил председатель комитета «Опоры России» по строительству Марк Геллер, с учетом текущей экономической ситуации, при высокой волатильности и большой степени непредсказуемости устанавливать долгосрочную стоимость весьма сложно. У бизнеса, наоборот, могут появиться дополнительные риски, полагает он.

В РАВВ подчеркивают, что в любом случае «долгосрочные тарифы на коммуналку помогут регулируемым организациям четче организовать свой производственный процесс вследствие предсказуемости запланированных денежных потоков и отсутствия ежегодных корректировок». Установка же правил для расчета платы за жилищные услуги поможет закрыть «одну из последних лазеек, которыми пользуются недобросовестные УК, собирая необоснованные средства с граждан», добавил Якубовский. Кроме того, сегодня не установлены критерии формирования и учета расходов на содержание внутридомового инженерного оборудования, что зачастую приводит к его преждевременному износу, сказал первый зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев. По закону УК имеют право менять стоимость содержания только по согласованию с собственниками квартир. Нередко жители не соглашаются на повышение платы, денег не хватает — и дом ветшает. В том числе поэтому нужен регулируемый механизм установки такой платы, добавил он.

Мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец: «Тарифы будут действовать в течение 5- летнего периода, но каждый год они будут корректироваться с учётом инфляции или других факторов, влияющих на стоимость предоставления коммунальных услуг. В настоящий момент ставки планируются на 3-5 лет, однако все равно они ежегодно корректируются по нескольким параметрам. Все это мешает своевременно проводить модернизацию инфраструктуры, становится препятствием в привлечении представителей бизнеса к данным проектам и плохо влияет на работу ресурсоснабжающих организаций. При введении долгосрочных тарифов в сфере ЖКХ инвесторам будет проще посчитать свою экономическую выгоду. Именно ради их удобства депутаты и хотят вернуться к установлению тарифов на пятилетку».

Мария Перевощикова <https://www.forbes.ru/finansy/518487-vlasti-mogut-vernut-sa-k-idee-ustanovlenia-tarifov-zkh-na-pat-let>

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

08.08.2024 г. ГУП «ТЭК СПб» потратит на реконструкцию объекта теплоснабжения 2,632 млрд рублей

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/гуп-тэк-спб-потратит-на-реконструкц/>

ГУП «Топливно-энергетический комплекс Санкт-Петербурга» (ГУП «ТЭК СПб») ищет подрядчика для реконструкции котельной «Цитадельская» на Цитадельском шоссе. Начальная цена контракта составляет 2,632 млрд рублей. Победитель тендера должен реконструировать внутреннюю систему станции. Модернизация необходима из-за роста тепловой нагрузки к 2033 году после присоединения к сети кластера «Остров фортов». На время ремонта в Кронштадте будет работать только одна котельная — «Западная». Аналитики предполагают, что ее мощностей хватит для обеспечения теплом всего острова.

Подача заявок для участия в конкурсе на соглашение стоимостью 2,632 млрд рублей продлится до 19 августа, а итоги подведут 22 августа. Сразу же после подписания контракта подрядчик приступит к работе, чтобы сдать объект до 15 декабря 2025 года.

Согласно проектной документации, победителю нужно установить семь новых котлоагрегатов мощностью 22 МВт каждый и построить две новые дымовые трубы, газоходы, сетевые коллекторы, насосные группы, деаэраторы, ГПМ и систему автоматизации. Дополнительно специалисты обновят системы электро- и газоснабжения, вентиляции и водоснабжения.

Также перед началом основных работ исполнителю предстоит переключить потребителей котельной «Цитадельская» на «Западную», расположенную ниже по шоссе. После этого будут произведены отключение и демонтаж существующего оборудования.

В ГУП «ТЭК СПб» сообщили, что обновление теплоснабжения в Кронштадте проходит в рамках региональной программы «Модернизация систем коммунальной инфраструктуры Санкт-Петербурга на период 2023–2027 годов». Первым этапом проекта станет реновация Цитадельской котельной, а далее начнется улучшение вспомогательной станции «Западная», которые обслуживают более 44 тыс. жителей.

Руководитель ГУП «ТЭК СПб» Иван Болтенков подчеркнул, что программа включает в себя не только перестройку и прокладку новых сетей, но и модернизацию существующих источников теплоснабжения. Само же нововведение необходимо из-за роста тепловой нагрузки к 2033 году после присоединения к сети кластера «Остров фортов». При этом сложностей при выполнении работ компания не ожидает.

«Развитие теплосетей в Петербурге гораздо выше среднего уровня по стране из-за правильного направления субсидирования на улучшение котельных. Поэтому даже в случае подключения жителей к одной котельной вместо двух станция должна выдержать нагрузку»,— добавил глава Агентства энергетического анализа Алексей Преснов.

В Петербурге на данный момент уже сформирован парк из 26 передвижных блок-модульных котельных (ПБМК). По словам гендиректора агентства «Infoline-Аналитика» Михаила Бурмистрова, станции позволят в случае необходимости сгладить пиковые нагрузки или провести локальные ремонтные работы на «Западной» котельной.

Поэтому собеседники «Ъ-СПб» сошлись во мнении, что повышенной нагрузки на котельную «Западная» ждать не нужно. Руководитель регионального центра НП «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец уточнила, что единственным нюансом проекта может стать его удорожание «из-за ежегодного увеличения стоимости оборудования для содержания и ремонта сетей, в том числе энергетических».

Коммерсантъ Стефания Барченкова <https://www.kommersant.ru/doc/6878054>

1. **Издание «Коммерсантъ»**

<https://www.kommersant.ru/doc/6878054>

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

09.08.2024 г. Убежать от коммунальных долгов станет сложнее

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/убежать-от-коммунальных-долгов-стане/>

Всю информацию о неплательщиках вывесят в информсистеме ЖКХ

Все данные о расчетах за ЖКУ, должниках за коммуналку и ремонтных работах вносят в единую государственную информационную систему, но порядок размещения в ней данных не менялся с 2016 года. В системе предложили размещать персональные данные должников, что должно упростить управляющим компаниям и поставщикам ресурсов обращение в суд. А также сведения о председателе и членах совета многоквартирного дома, лицензиях на право управления многоквартирными домами. Проект приказа Минстроя с такими нормами размещен для общественного обсуждения на портале проектов нормативных правовых актов.

Все — в систему

Государственная информационная система ЖКХ — это единый ресурс, где собирают данные о состоянии всего жилищно-коммунального хозяйства страны, обо всех участниках рынка. В нее можно зайти через подтвержденную учетную запись на «Госуслугах».

В системе люди узнают начисления за текущий и предыдущий периоды, вносят плату за услуги, узнают графики капитального ремонта дома и отключения горячей воды. Еще там можно узнать о тарифах на ЖКУ, принять участие в электронном голосовании жильцов и обсудить проблемы с соседями на форуме. С 1 января 2021 года органы соцзащиты могут запрашивать в ГИС ЖКХ информацию о задолженности за коммуналку, установленной судом, при оформлении субсидий на оплату жилищно-коммунальных услуг.

Время требует изменений

1 сентября 2024 года вступит в силу новый приказ Минстроя, который устанавливает состав, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации. Он призван заменить старый, действовавший с 2016 года. Однако в новом приказе некоторые моменты не учли. И теперь ведомство подготовило проект изменений в новый приказ, которые должны вступить в силу 1 марта 2025 года.

В ГИС предлагается размещать информацию о лицензиях на предпринимательскую деятельность по управлению многоквартирными домами. Ее необходимо вносить не позднее чем на следующий день после принятия решения о выдаче или переоформлении лицензии. Информацию о задолженностях за ЖКУ за последние три года, подтвержденных судебными решениями, предлагается обновлять не позднее первого числа каждого месяца. В том приказе, который вступит в силу в сентябре, их нужно размещать в течение 5 рабочих дней с момента получения запроса от органов соцзащиты. Кроме того, теперь ТСЖ, управляющим компаниям, кооперативам и поставщикам ресурсов предложено вносить в систему данные о неплательщиках: ФИО, сведения о судебном акте, ИНН, СНИЛС, реквизиты документа, удостоверяющего личность. Еще предложено ввести новый раздел о председателе и членах совета многоквартирного дома, который из первоначального варианта приказа выпал. Нужно будет указывать их ФИО, номера телефонов, СНИЛС, информацию об их вознаграждении, адрес сайта совета дома при его наличии.

В системе также нужно размещать сведения о температурном графике системы теплоснабжения, о договорах на капитальный ремонт. Еще в ГИС должна появиться информация о договорах на выполнение работ по обслуживанию газового оборудования, лифтов и противопожарных систем в многоэтажках, заключенных со специализированными организациями — не позднее 7 дней со дня заключения договора.

Порядок в ЖКХ

Расширение информации в ГИС ЖКХ необходимо для ужесточения контроля управляющих компаний и ресурсоснабжающих организаций, а также для удобства жильцов, сказал «Парламентской газете» зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Сергей Колунов. «Законы, которые были приняты нами в весеннюю сессию, — закон о реестре дисквалифицированных руководителей управляющих компаний, законы в контексте реформы ЖКХ, газоснабжения — так или иначе требуют внесения более полной информации в ГИС ЖКХ», — сказал депутат. Благодаря предложенным изменениям, жильцы, по его словам, смогут зайти в систему и посмотреть, какие руководители компаний недобросовестные, кто пытается работать без лицензий, кто лицензию продлил и так далее.

Безусловно, в информсистеме должна быть информация о старших в домах, считает он. «Нужно, чтобы их все знали, порой вообще невозможно найти ответственное лицо. Теперь же установить виновных в подмене протоколов домовых собраний будет легче», — сказал Колунов.

Расширение информации о должниках тоже очень важно, полагает депутат: «Мы идем по пути цифровизации и удобства в отрасли. Это значит, что и для должников поблажек не будет: вся информация будет в формате онлайн, в ГИС ЖКХ, чтобы процесс взыскания был проще».

С этим согласна и зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева: «Это направлено на решение вопроса с просуживанием задолженности. У нас, к сожалению, зачастую поставщики услуг и ресурсов не могут обратиться в суды, потому что у них нет персональных сведений о должниках. Поэтому сейчас идет попытка агрегировать эту информацию», — отметила депутат. Но в то же время пока не совсем понятно, откуда эту информацию будут брать и как быть с запретом получать информацию о владельцах помещений без их согласия. «Здесь есть определенная сложность, пока непонятно, как эти сведения будут размещаться», — отметила Разворотнева.

«Перечень размещаемой информации и сроки ее размещения утверждены приказом Минстроя России №114/пр от 29.02.2016 и Минкомсвязи России №74 от 29.02.2016.

В течение 15 дней с момента избрания председателя (члена) Совета многоквартирного дома в ГИС ЖКХ должны быть размещены следующие сведения: фамилия, имя, отчество председателя, члена совета многоквартирного дома; СНИЛС председателя, члена совета многоквартирного дома; номер контактного телефона председателя, члена совета многоквартирного дома; адрес электронной почты председателя, члена совета многоквартирного дома; протокол общего собрания собственников об избрании председателя, членов совета многоквартирного дома; информация о вознаграждении председателя и членов совета многоквартирного дома. Кроме того, на председателя Совета МКД возлагается обязанность по рассмотрению обращений граждан, поступивших с использованием системы ГИС ЖКХ»,- рассказала председатель Правления РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец. С 01.09.2024 вступает в силу приказ Минстроя России №79/пр от 07.02.2024, который устанавливает состав, сроки и периодичность размещения в ГИС ЖКХ информации ее поставщиками и требований о размещении информации о СМКД больше нет.

«Для председателей ТСЖ есть определённый приказом 74/114/пр перечень информации для внесения в ГИС ЖКХ. Ответственности за незаполнение системы для председателей советов МКД не предусмотрена, в ст. 13.19.2 КоАП РФ о них нет упоминания. Информация о Совете дома вносится в ГИС ЖКХ. Заниматься этим должен председатель дома – задача находится в его компетенциях. Информация вносится через личный кабинет на сайте ГИС ЖКХ. Часто председатели СМКД не получают вознаграждение, у них нет расширенных полномочий определенных решениями ОСС МКД. И они не желают размещать информацию с указанием своего личного номера телефона, электронной почты, СНИЛС и т.д. Цель совета – создать некую буферную зону между собственниками и управляющей организацией. Иными словами, создать заказчика ЖКХ-услуг, который мог бы продвигать интересы дома управляющей организацией и ее контролировать в части исполнения обязательств. В России большое количество собственников жилья не ходят на общие собрания жильцов, не участвуют в принятии решений по вопросам, связанным с управлением домом. Совет МКД небольшая активная группа в доме, которая в случае введения дополнительных требований к их «волонтерской» деятельности, приведет к отказу осуществлять функционал»-мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Использован материал «Парламентская газета»: <https://www.pnp.ru/social/ubezhat-ot-kommunalnykh-dolgov-stanet-slozhnee.html>

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

09.08.2024 г. Нужно, чтобы мигранты были контролируемы

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/нужно-чтобы-мигранты-были-контролиру/>

Смольный планирует создавать рабочие места, которые будут привлекать жителей Петербурга и ближайших регионов.

Петербург планирует изменить политику в сфере занятости мигрантов. В эфире программы «Пять углов» на радио «Комсомольская правда в Петербурге» на 92,0 FM председатель Законодательного собрания города Александр Бельский рассказал о планах городской администрации по обновлению подходов к трудоустройству мигрантов, особенно в сфере ЖКХ и обслуживания.

Бельский отметил, что сейчас городские власти стремятся привлекать не только жителей Петербурга, но и работников из соседних регионов для работы в сфере жилищно-коммунального хозяйства. Однако он подчеркнул необходимость осторожного подхода к трудоустройству мигрантов в сфере услуг, где на данный момент значительная часть работников являются приезжими.

— Мы должны создавать определенные условия, чтобы на рабочие места, которые сейчас занимают мигранты, приходили россияне — жители Петербурга и соседних регионов, — заявил он.

По словам Бельского, ключевым аспектом является создание условий для того, чтобы рабочие места, занимаемые мигрантами, могли занять россияне, особенно жители Петербурга и Ленобласти. При этом необходимо учитывать, что в некоторых сферах, таких как такси, мигранты играют значительную роль — запрет на работу может привести к дефициту услуг.

— Если мы запретим всем мигрантам работать в такси, мы останемся без значительной части такси.

Также важно проводить политику, направленную на контроль и регулирование миграционных потоков, чтобы обеспечить прозрачность и устойчивость в трудоустройстве.

— Надо нужно, чтобы мигранты были контролируемы и понятны. Должна быть выстроена политика: если люди приезжают сюда зарабатывать деньги для своих семей, они не должны перевозить сюда жен, бабушек, дедушек.

Планируется разработать стратегии, которые будут способствовать повышению интереса россиян к рабочим местам в этих сферах через улучшение условий труда и повышения заработной платы.

Полностью заместить иностранных рабочих отечественными вряд ли удастся, предполагает руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец: «Требуется достаточно серьезное увеличение заработной платы, чтобы пришли россияне близлежащих областей, ведь у приезжающих из других областей есть потребность не только питаться, но и жить, это определенная статья расходов. Проблема с кадрами сейчас для всех очень сложная. Для ЖКХ кадровая проблема больная в квадрате, потому что зарплаты сотрудников ЖКХ в целом ниже, чем в среднем по региону . Найм сотрудников из соседних областей будет реален, но только при условии, что зарплата сотрудника сферы ЖКХ им будет выплачиваться в полной мере, без сомнительных операций, которые присутствуют при найме иностранных работников».

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

13.08.2024 г. Критерии аварийности многоквартирных домов пересмотрят

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/критерии-аварийности-многоквартирны/>

Изменения в закон до 31 декабря должны подготовить Минстрой, Минэкономразвития, Минфин и “Фонд развития территорий”

Премьер-министр РФ Михаил Мишустин поручил пересмотреть критерии аварийности многоквартирных домов. Поручение по итогам стратегической сессии по нацпроекту “Инфраструктура для жизни” опубликовано на сайте кабмина.

Изменения, предусматривающие пересмотр этих критериев, до 31 декабря 2024 года должны подготовить Минстрой, Минэкономразвития, Минфин и “Фонд развития территорий”.

Согласно правилам, утвержденным Минстроем в 2019 году, дом считается аварийным, если он или его строительные конструкции повреждены или деформированы, потеряли несущую способность и представляют угрозу обрушения дома или крена.

В 2023 году уполномоченный по правам человека в РФ Татьяна Москалькова предложила также ввести критерии для оценки разумности сроков расселения аварийного жилья.

Обновление жилого фонда

Кроме того, Мишустин поручил включить в нацпроект задачи, связанные с обновлением к 2030 году жилищного фонда не менее чем на 20% по сравнению с показателями 2019 года. Также там следует отразить планы по благоустройству к 2030 году не менее 30 тыс. общественных территорий и реализации не менее 1,6 тыс. проектов, ставших победителями Всероссийского конкурса лучших проектов создания комфортной городской среды.

«В этом году в рамках федерального проекта «Обеспечение устойчивого сокращения непригодного для проживания жилищного фонда» нацпроекта «Жилье и городская среда» завершается расселение домов, признанных аварийными до 1 января 2017 года. Значительная часть регионов уже выполнила программу досрочно. Далее будет действовать новая программа , которая будет осуществляться в рамках нового национального проекта «Инфраструктура для жизни» и в которую включены дома, признанные аварийными с 1 января 2017 года по январь 2022-го», – рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

13.08.2024 г. Новые обязанности УО при взаимодействии с провайдерами

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/новые-обязанности-уо-при-взаимодейст>

Опубликовано постановление кабмина с правилами взаимодействия управляющих МКД с провайдерами при установке и эксплуатации сетей в доме и с техническими требованиями к их монтажу. У УО, ТСЖ и кооперативов появится ряд новых обязанностей. Постановление Правительства РФ от 06.08.2024 № 1055 разработано во исполнение Федерального закона от 06.04.2024 № 67-ФЗ о свободном доступе операторов связи в МКД. Авторы считают, что документ «позволит упростить разрешение споров» между провайдерами, УО и жителями дома. Правила № 1055 вводят новые обязанности управляющих МКД организаций, в том числе: без платы допускать провайдеров к общему имуществу для монтажа, демонтажа и ремонта оборудования, при авариях – круглосуточно (п. 38); предоставлять оператору связи техдокументацию на дом для заключения им договора энергоснабжения с РСО, а до момента подписания такого договора – обеспечивать оборудование электроэнергией (п. 13); проводить обследование МКД для составления проекта размещения сетей и устранять неисправности, которые мешают монтажу (п. 15); искать собственника бесхозяйного оборудования связи в доме (п. 26); предупреждать провайдеров о предстоящем ремонте (п. 46).

Отказать провайдеру в доступе можно, если заявка оператора не отвечает требованиям Правила № 1055, дом признан аварийным или вскоре в нём пройдёт капремонт (п. 11). Согласно п. п. 4, 10 Правил № 1055, управляющие домами организации обязаны размещать в ГИС ЖКХ информацию о провайдерах и поступивших от них заявках. Но в нынешней редакции № 74/114/пр и № 79/пр, а также в проекте изменений об этом ничего нет, а в системе отсутствует соответствующий функционал.

«Правила № 1055 отразятся на жителях МКД: плата за дополнительные обязанности УО и ТСЖ ляжет на плечи собственников – в составе платы за содержание жилого помещения. УО обязаны предоставлять провайдерам круглосуточный доступ в МКД. Для этого управляющим организациям потребуется нанять или выделить из штата сотрудника, который будет заниматься данным вопросом, что приведёт к росту расходов. Кроме того, УО обязана будет предоставлять оператору связи техдокументацию на дом для заключения им договора энергоснабжения с РСО, а до момента подписания такого договора – обеспечивать оборудование электроэнергией (п. 13). Сколько это займет времени? Почему все собственники будут за этот период производить оплату КР на СОИ?»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

14.08.2024 г. В Петербурге жители домов на “сцепке” станут платить за тепло по нормативу

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/в-петербурге-жители-домов-на-сцепке-с/>

Так называемые дома на “сцепке” с нового отопительного сезона переводятся на оплату тепла по нормативу. Об этом сообщила своим абонентам теплогенерирующая компания. Речь идет о группах зданий: к основному трубопроводу подключено только одно из них, а все остальные питаются от него по вторичным сетям. Это может быть целая “гроздь” из десяти многоэтажек. Теперь их жителей волнует вопрос: изменятся ли суммы в платежках, и если да, то в какую сторону?

До сих пор они оплачивали теплоснабжение по показаниям общего прибора учета, установленного в головном доме. Набежавшую сумму попросту делили на всех пропорционально площади. Дело в том, что реальный объем тепла, поступившего в квартиру, при такой системе почти не поддается подсчету. Но известно, что чем дальше дом находится от главной трубы, тем больше ресурса теряется по дороге. Недовольные собственники обращались в суды, однако те принимали совершенно разные решения.

Порой ресурсников обязывали ввести оплату по нормативу. Именно на эту практику сослалась в своем письме теплогенерирующая компания. За норматив для домов на “сцепке” выступает и Госжилинспекция по городу. Согласно ее позиции, счетчик в одном доме нельзя признать общим для нескольких – считается, что остальные здания не оборудованы приборами учета.

– Кому-то оплата по нормативу будет выгодна, кому-то нет, – отмечает руководитель регионального центра “ЖКХ Контроль” в Санкт-Петербурге Алла Бредец. – Жилфонд в городе очень разный – у нас 16 типов домов, включая исторические со своими особенностями, и для каждого установлен свой норматив. В доме с хорошей энергоэффективностью, где нет больших потерь тепла, суммы в квитанциях могут уменьшиться. Не секрет, что иногда УК и ТСЖ специально выводили из строя общедомовые приборы учета, чтобы производить расчет по нормативу. В центральных районах города, где для отопления в основном используется газ, также станут платить меньше, чем по счетчику.

Ситуация отличается даже среди самих домов на “сцепке”. Где-то отремонтировали систему теплоснабжения и все работает отлично, а где-то высок процент износа. Порой в головном доме в рамках капремонта устанавливали автоматическую систему погодного регулирования: в этом здании наступала комфортная жизнь, а по “цепочке” люди начинали замерзать, подчеркивает эксперт.

Однако поступающий в дом теплоноситель нагревает не только батареи, но и воду. И тут новая система оплаты может сыграть злую шутку с жильцами, считает Алла Бредец. Ведь объемы коммунального ресурса для горячего водоснабжения теперь также определяются по нормативу с учетом площади и количества проживающих.

Дома на сцепке – не только петербургская проблема. Такой способ подключения издавна применяли во всех регионах, пока его не запретили в 2013 году. По данным центра “ЖКХ Контроль”, в других городах “сцепка” платит по нормативу. А в Северной столице тем временем проводили массовое “оприборивание”. Город отчитывался о повышении энергоэффективности чуть ли не до ста процентов – эксперты предполагают, что в статистику добавляли счетчики в каждом из домов на “сцепке”. Теперь недешевое оборудование оказывается бесполезным.

– Возможно, ресурсники беспокоятся об этих приборах, зачастую навязанных людям. Иногда собственники жилья даже не принимали решение по их установке, не выбирали на собрании источник финансирования. Ресурсоснабжающая организация сама устанавливала счетчики, а потом в судебном порядке возлагала эти долги на управляющую компанию. Причем стоимость прибора учета оказывалась в разы выше его первоначальной стоимости. Иногда люди до сих пор расплачиваются за счетчики, установленные десять лет назад, – пояснила Алла Бредец.

В городе 16 типов домов – для каждого установлен свой норматив

Всего в Петербурге насчитывается свыше четырех тысяч домов на “сцепке”. Но в ГУП “ТЭК”, которое обслуживает 965 таких зданий, сообщили корреспонденту “РГ”, что не считают оплату тепла по приборам учета в подобных домах незаконной. “При выводе из эксплуатации таких ОДПУ оснований для освобождения собственников от возмещения затрат, понесенных в связи с установкой приборов учета, не имеется, что может привести к негативным социальным последствиям”, – отметили на предприятии.

Получается, что у ресурсоснабжающих компаний, как и у судов, по-прежнему нет единого мнения по оплате отопления в домах на “сцепке”. Коммунальный сериал продолжится с началом отопительного сезона, когда люди увидят реальные цифры в платежках. Не исключено, что кто-то снова пойдет в суд. Но, по мнению Аллы Бредец, большинство собственников все-таки порадуются снижению суммы – и порой очень значительному.

“Расцеплять” такие дома слишком дорого и сложно. За десять лет в Петербурге разъединили только два здания на улице Вавиловых.

«Российская газета» Марина Ледяева <https://rg.ru/2024/08/13/reg-szfo/gadanie-na-platezhke.html>

1. **Издание «Российская газета»**

Марина Ледяева <https://rg.ru/2024/08/13/reg-szfo/gadanie-na-platezhke.html>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва).**
   * 1. г. Обрушения не по ГОСТу: признать жильё аварийным станет ещё сложнее

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/обрушения-не-по-госту-признать-жильё-а>

Признание зданий аварийными могут усложнить — для этого потребуется проводить более сложные обследования и расчёты. Это выгодно для бюджета Петербурга, но таит опасность, ведь в городе всё чаще случаются обрушения.

Премьер–министр Михаил Мишустин дал поручение, согласно которому Минстрой, Минэкономразвития, Минфин и ППК “Фонд развития территорий” до 31 декабря 2024 года должны подготовить изменения в нормативные правовые акты, предусматривающие пересмотр критериев аварийности многоквартирных домов. Как сообщается на сайте российского правительства, это одно из мероприятий нового национального проекта “Инфраструктура для жизни”. Как считают в правительстве, меры должны способствовать улучшению жилищных условий граждан. Других подробностей в правительственном сообщении не приводится.

Какие дома признают аварийными

Актуальные критерии аварийности жилых домов установлены постановлением федерального правительства об утверждении “Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания”. Этот документ был выпущен в 2006 году и с тех пор менялся уже 15 раз. Последний раз изменения вносились в 2022 году. Сегодня в положении установлено 24 требования к жилым помещениям. Например (это первый критерий), они должны располагаться “преимущественно в домах, расположенных в жилой зоне в соответствии с градостроительным зонированием”. В Петербурге между тем жильё часто строят в общественно–деловых зонах.

Кроме того, задано девять критериев, согласно которым жилое помещение признаётся непригодным для проживания, а многоквартирный дом — аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Среди таких критериев названы аварийное техническое состояние “несущих строительных конструкций”, нахождение дома в зоне оползней, лавин и подтоплений, а также значительные повреждения в результате взрывов, пожаров и землетрясений. Детальнее эти требования раскрываются в государственном стандарте (ГОСТ) на правила обследования и технического состояния зданий и сооружений.

Что меняется в критериях аварийности

Ещё 29 июля, то есть за 2 недели до выступления Мишустина, Минстрой разместил для прохождения антикоррупционной экспертизы проект поправок к упомянутому выше постановлению правительства о критериях аварийности. Как говорится в пояснительной записке, поправками “уточняются нормы, определяющие основания для признания многоквартирного дома аварийным”.

А именно в “Положения…” вносится упоминание о том, что аварийность здания определяется в соответствии с новым, принятым в апреле межгосударственным стандартом. Он был утверждён семью постсоветскими странами взамен более старого ГОСТа, действовавшего с 2014 года.

Новый стандарт задаёт более строгие требования к расчётам при обследовании конструкций. Кроме того, он распространяется на работы в области капитального ремонта.

“Проект постановления устанавливает, что основанием для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, является аварийное техническое состояние дома в целом, а не отдельных его несущих конструкций. Также вывод об отнесении многоквартирного дома к аварийной категории технического состояния должен быть подтверждён поверочными расчётами, проведёнными в соответствии с межгосударственным стандартом”, — отмечается в пояснительной записке.

Исключение сделано только для домов, высота которых не превышает двух этажей (в связи с тем, что тратиться на их детальное обследование и сложные расчёты может быть нецелесообразно).

Таким образом, если поправки примут, признать здание аварийным, вероятно, станет сложнее. А значит количество формально аварийных домов в стране может сократиться. Число же их прямо связано с количеством денег, которые нужно выделить для устранения аварийности. Поскольку эти деньги надо где–то найти, руководство большинства регионов, скорее всего, не заинтересовано в увеличении объёмов аварийного жилого фонда.

В чём заключается специфика Петербурга

В нашем городе должно быть особенно невыгодно множить число аварийных домов. Поскольку, как отметила в комментарии “ДП” руководитель регионального центра НП “ЖКХ Контроль” в Петербурге Алла Бредец, у нас расселение аварийных домов идёт без использования федеральных средств.

Признать дом аварийным — только полдела. Дальше нужно довести процесс до логической точки — сноса либо реконструкции. Часто это требует работы с собственниками помещений, не все из которых готовы переселяться туда, куда им предлагают. Это непросто и долго, рассуждает эксперт.

Для обновления жилого фонда в городе с 2014 года действует программа капитального ремонта, по которой большинство домов не признаются аварийными. Вместо этого происходит замена отдельных аварийных конструкций — например, межэтажных перекрытий. Это не похоже на советскую практику, когда дом полностью расселялся и ремонтировался, получая “стопроцентную свежесть”. Но в нынешних условиях это более посильная задача. Для проведения работ используются деньги собственников и региональные субсидии, добавила Бредец.

При этом можно добавить, что определённая специфика в Петербурге связана с исторической застройкой. Признание дореволюционного здания аварийным открывает путь к его сносу, что может провоцировать злоупотребления. С другой стороны, нередки случаи обрушений старинных зданий. Если вовремя не фиксировать аварийность и не принимать меры, они могут повторяться.

Но градозащитники отмечают, что обрушения именно в связи с аварийностью и не вовремя проведёнными работами происходят в Петербурге не так уж часто. Среди таких известность получил случай в конце прошлого года на Гороховой улице. Чаще же всего причина, по мнению активистов “Живого города”, в неквалифицированных действиях подрядчиков — как при капитальных ремонтах (недавний случай на Большой Зелениной ул., а также в своё время происшествие с домом Изотова на Кирилловской ул.), так и при незаконных перепланировках.

Сколько в Петербурге аварийных домов

По данным ГИС ЖКХ, по состоянию на май 2024 года аварийными в Петербурге числились 59 жилых домов, ещё 33 здания были обозначены как ветхие.

Из числа аварийных больше всего домов (11) находится в Ломоносове. Девять — в Зеленогорске, пять — в Песочном. Четыре аварийных дома стоят на линиях Васильевского острова.

Самый большой по площади аварийный дом находится на Большом Сампсониевском пр., 21 (бывший доходный дом Плотникова). Общая площадь шестиэтажного здания составляет 12,6 тыс. м2. В последние годы здание неоднократно горело.

Средняя площадь аварийного дома в Петербурге — 1,7 тыс. м2. Общая же площадь аварийных домов в городе составляет 104 тыс. м2.

“

Аварийное техническое состояние многоквартирного дома означает необходимость его сноса или реконструкции, в противном случае он опасен для жизни и здоровья проживающих в нём граждан. Иногда состояние многоквартирного дома может быть существенно улучшено путём проведения капитального ремонта. Следует отметить, что оценить техническое состояние многоквартирного дома могут только специалисты. Для проведения объективной оценки состояния жилого здания разрабатываются специальные стандарты. В апреле 2024 года был утверждён новый межгосударственный стандарт ГОСТ 31937–2024 (распространяется на Азербайджан, Армению, Казахстан, Киргизию, Россию, Таджикистан, Узбекистан), посвящённый правилам обследования и мониторинга технического состояния любых зданий и сооружений, а не только жилых зданий. В связи с утверждением этого стандарта Минстроем России разработан проект изменений в постановление правительства РФ, которым регулируется признание МКД аварийным и подлежащим сносу или реконструкции. В проекте предлагается повысить качество проведения обследования МКД и обоснованность оценки его аварийного технического состояния путём использования нового стандарта. Ранее установленные и более простые правила, введённые сводом правил “СП 454.1325800.2019”, предлагается сохранить для одно– и двухэтажных МКД.

Надежда Косарева

президент фонда “Институт экономики города”

“

С точки зрения защиты культурного наследия, мне кажется, важнее всего две вещи. Во–первых, своевременно проводить ремонт, чтобы не доводить ситуацию до обрушений. Во–вторых, избегать или сокращать время, когда признанный аварийным и расселённый исторический дом или объект культурного наследия стоит брошенным без охраны и использования. Один из вариантов, который многократно предлагался, — это создание и использование манёвренного фонда для временного переселения части или всех жителей пришедшего в плохое состояние дома (до того, как он стал окончательно аварийным), проведение капремонта и возвращение людей в свои квартиры. Возможно, кроме жителей коммуналок, которым возвращение предлагать по желанию. Именно по такой схеме предполагалось проводить работы по программе реновации исторического центра в первые годы губернаторства Георгия Полтавченко. В качестве одной из площадок для размещения манёвренного фонда рассматривалась Тележная, которая тогда ещё не была продана Яну Бобрышеву (но в реальности дело так и не пошло). Сейчас стандартная практика: дожидаются, когда дом “дойдёт до ручки”, расселяют по аварийности, изымая квартиры и предоставляя жильё в других районах. После окончательного расселения дом бросают, и он годами гниёт и разрушается.

Дмитрий Литвинов

координатор “Живого города”

“

С существующими на сегодняшний день критериями признания жилья аварийным уже имеется значительный фронт работ для государства и местных властей по переселению граждан, сносу аварийного жилья и строительству нового. Учитывая текущую экономическую ситуацию, с трудом верится, что государство захотело бы взять на себя новые обязательства и расширить критерии аварийности. Если такие критерии и будут вдруг расширены, скорее всего, это будет сделано в интересах комплексного развития территорий жилой застройки, поскольку в зону изъятия для государственных муниципальных нужд могут быть включены земельные участки только с расположенным на них аварийным жильём (пункт 2 части 8 статьи 65 Градостроительного кодекса РФ). Учитывая, что одним из исполнителей поручения председателя правительства является ППК “Фонд развития территорий”, можно предположить, что критерии признания жилья аварийным станут более расплывчатыми и неконкретными, чтобы в разных ситуациях сохранялась возможность как признания жилья аварийным, так и непризнания таковым, если у государственных (муниципальных) органов отсутствует намерение проведения комплексного развития территории жилой застройки.

Вадим Кузьмицкий «Деловой Петербург»: <https://www.dp.ru/a/2024/08/14/obrushenija-nepogostu-priznat>

1. **Издание «Деловой Петербург»**

14.08.2024 г.

<https://www.dp.ru/a/2024/08/14/obrushenija-nepogostu-priznat>

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

15.08.2024 г. Правительство усилит контроль за управляющими компаниями в многоквартирных домах

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/правительство-усилит-контроль-за-упр/>

Правительство продолжает работу по совершенствованию деятельности управляющих компаний (УК) в многоквартирных домах. Подписано постановление, устанавливающее меры ответственности для недобросовестных учредителей таких компаний.

Так, в случае лишения управляющей компании лицензии, учредитель, доля которого в уставном капитале компании превышала 50%, будет вноситься в реестр дисквалифицированных лиц. Ранее туда вносился только генеральный директор этой УК.

Таким образом, дисквалифицированный учредитель не сможет инициировать создание новой УК как минимум в течение 3 лет – до тех пор, пока не будет исключён из реестра.

Кроме того, дисквалифицированный генеральный директор УК теперь не сможет становиться учредителем управляющей компании с долей в уставном капитале более 50%, что также поможет предотвратить возможные недобросовестные действия с его стороны.

Подписанное постановление необходимо для реализации новых норм Жилищного кодекса. Они были приняты в декабре 2023 года.

Подписанным документом внесены изменения в постановление Правительства от 28 октября 2014 года №1110.

«Управление МКД требует обязательного получения разрешения на предпринимательскую деятельность (п. 51 ч. 1 ст. 12 ФЗ № 99-ФЗ). Аннулировать выданную управляющей организации лицензию может суд, рассмотрев заявление органа госжилнадзора, основанного на решении лицензионной комиссии (ч. 1 ст. 199 ЖК РФ)»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Ссылка на материал: <http://government.ru/news/52369/>

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

19.08.2024 г. В Петербурге вырастут тарифы на коммунальные услуги

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/в-петербурге-вырастут-тарифы-на-комму>

В 2025 году в Петербурге вырастут тарифы на пассажирские перевозки и коммунальные услуги, в частности на воду, вывоз твердых коммунальных отходов и электричество.

О скором росте тарифов в Петербурге на открытии «нулевых» чтений по проекту бюджета в ЗАКСе Петербурга рассказал глава комитета по тарифам Алексей Малухин. Как передает корреспондент «Фонтанки» из Мариинского дворца, тарифы на пассажирские перевозки в среднем вырастут на 4,7%. Тарифы на воду и вывоз ТКО — на 7,3%, электроэнергия — на 6%.

Напомним, запланированное с 1 июля повышение тарифов на вывоз мусора, свет и воду власти Петербурга в итоге отменили. Тарифы на перевозки в 2024-м было решено не повышать.

«Губернатор Санкт-Петербурга Александр Беглов отменил повышение тарифов на большую часть коммунальных услуг, которое должно было состояться с 1 июля. Тарифы на ЖКХ в России традиционно повышают в середине лета. В этом году, по оценке экспертов, рост цен должен был стать «беспрецедентным» – в отдельных регионах сразу на 15%. А в Москве, к примеру, на 11%. Ощутимое увеличение сумм в «платежках» ожидало и петербуржце. механизм тарифообразования на потребляемые субъектами РФ ресурсы определяется на уровне федерального законодательства, но, тем не менее, регионы не лишены права управлять параметрами тарифов, в том числе в сторону их снижения. Отказаться от индексации тарифов можно только тогда, когда есть источники финансирования для покрытия затрат на услуги ЖКХ»,-напомнила руководитель РЦОК НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Ссылка на материал: <https://newprospect.ru/news/v-sleduyushhe-godu-v-peterburge-vyirastut-tarifyi-na-passazhirskie-perevozki-i-kommunalnyie-uslugi>

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

19.08.2024 г. Трубы старые, климат сложный. Сколько длится отключение горячей воды в Петербурге на самом деле

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/трубы-старые-климат-сложный-сколько-д>

В эфире радио «Комсомольская правда» вместе с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец обсудили проблему отключения горячей воды более чем на две недели.

Весной «Теплосеть Санкт-Петербурга» и ГУП «ТЭК СПб», которые обслуживают большую часть труб горячего водоснабжения в городе, анонсировали масштабные проверки сетей и ремонт ключевых объектов. За лето планировали провести гидравлические испытания в общей сложности на 7400 километрах труб, которые обеспечивают горячей водой 15,5 тысячи зданий.

Как показала практика, во многих случаях трубы тестировали не раз. В августе повторные испытания проводили в Василеостровском, Выборгском, Калининском, Красногвардейском, Фрунзенском, Московском и Невском районах. «Теплосеть Санкт-Петербурга» к середине августа провела 29 гидравлических испытаний, из них девять — повторные. Как сообщают в пресс-службе компании, к концу лета проведут еще три испытания: в Центральном, Адмиралтейском и Кировском районах. В 2023 году было на шесть гидравлических испытаний меньше, чем запланировано в 2024-м (26 против 32).

Принципиальное отличие этого лета от прошлого и многих предыдущих состоит в том, что впервые большую часть испытаний в Петербурге проводят городские предприятия: в конце 2023 года «Теплосеть Санкт-Петербурга» перешла в собственность ГУП «ТЭК», а структуры «Газпрома» вышли из ее капитала. До этого в течение многих лет Смольный жаловался на низкие темпы реконструкции сетей и их высокий износ именно в зоне «Теплосети» по сравнению с ГУП «ТЭК». Правительство пыталось постепенно наращивать эти темпы, делая акционерные вклады в «Теплосеть», но в итоге выкупило весь контрольный пакет акций целиком. Теперь подавляющая часть теплосетей города — под контролем администрации, как и их ремонт и реконструкция.

«Оставлять людей без горячего водоснабжения можно максимум на 14 дней, если этот период по каким-то причинам растягивается, то жильцы имеют право получить перерасчет. Гидравлические испытания помогают обнаружить ненадежные участки тепловых сетей и предупредить технологические нарушения с возможными отключениями горячего водоснабжения и тепла в холодное время года. При нарушении разрешенного срока отключения граждане вправе требовать перерасчета платы за горячую воду. Формула этого перерасчета такова, что денежная компенсация, к сожалению, небольшая. Но тем не менее такая норма ответственности существует, и граждане имеют право обращаться либо в управляющую компанию, либо к поставщику, если договоры прямые. К заявлению необходимо предоставить акт, в котором будет указан период, когда услуга не предоставлялась в должном объеме. Но здесь важно учесть, что такие акты составляет аварийно-диспетчерская служба, поэтому на 15-й день без горячей воды нужно вызывать специалистов»,-мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

Слушайте радио: <https://radiokp.ru/sankt-peterburg>

1. **Радио «Комсомольская правда»**

https://radiokp.ru/sankt-peterburg

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва).**
   * 1. г. Меняются правила управления многоквартирными домами?

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/меняются-правила-управления-многокв/>

В Госдуме разработали три варианта трансформации системы: консервативный, прогрессивный и альтернативный

Существующая система управления жилфондом не отвечает потребностям жителей, участников рынка и государства. Это подтверждают данные рабочей группы, созданной при думском Комитете по строительству и ЖКХ. Одной из тем, которыми занимались ее члены, стала трансформация управления многоквартирным жилым фондом в стране. Как изменить ситуацию к лучшему, «Парламентская газета» выяснила у председателя комитета Сергея Пахомова.

– Консервативный сохранит лицензирование с существенным ужесточением требований и перераспределением полномочий между органами власти в сторону разгрузки Госжилнадзора от административно-бумажных функций. Прогрессивный сценарий подразумевает переход на саморегулирование в сфере управления многоквартирных домов с передачей большинства полномочий по контролю и надзору за допуском на рынок национальному объединению и региональным саморегулирующим организациям. Госконтроль тоже становится более эффективным за счет включения представителей органов власти в саморегулирующие организации.

Альтернативный сценарий предусматривает переход к институту регоператоров управления жилищным фондом. При этом основные рычаги передаются государству. Управляющие организации при этом сменяются эксплуатирующими, которые должны будут аккредитовываться у региональных операторов.

– А как предполагается перераспределить полномочия по контролю и надзору в сфере управления жилфондом?

– Сейчас контроль и надзор за деятельностью УК осуществляет Госжилнадзор. Это и рассмотрение жалоб собственников помещений жилых домов, и плановые проверки. При этом органы ГЖН чрезмерно перегружены из-за большого количества возложенных на них непрофильных полномочий и функций.

Все чаще сотрудники жилнадзора применяют меры административной ответственности в отношении руководителей управляющих компаний. В результате начальников УК меняют, а у самих компаний не формируется история нарушений и санкций. В итоге деятельность органов ГЖН носит выборочный характер и осуществляется формально. Это не позволяет обеспечить ни оперативность реагирования, ни своевременность рассмотрения ситуаций.

В модели саморегулирования ключевым фактором реализации контрольных полномочий в отношении УК является заинтересованность саморегулирующих организаций именно в профилактике нарушений со стороны своих членов. Ведь если УК причинит вред в результате своей деятельности, она будет нести финансовую ответственность. При системе саморегулирования станет возможным постоянно контролировать деятельность УК и не только оперативно реагировать на возникшие ситуации, но и предупреждать их.

При реализации прогрессивного сценария у органов ГЖН останется единственная функция — надзор за техническим состоянием многоквартирных домов. Контроль за деятельностью УК, за расходованием денег собственников, обеспечение непрерывности управления, урегулирование споров — все это станет полномочиями саморегулирующих организаций. Деятельность последних проконтролирует национальное объединение. А то, как оно работает, будет контролировать Минстрой.

При реализации альтернативного сценария за органами ГЖН сохранят полномочие по контролю технического состояния МКД. Ведение реестров жилых домов и эксплуатирующих организаций, обеспечение непрерывности управления, контроль расходования средств собственников станет обязанностью регионального оператора.

Такая система контроля и надзора позволит реализовать перераспределение полномочий между органами власти, освобождая органы ГЖН от непрофильных функций, однако не позволит сократить бюджетные расходы на финансирование деятельности всей системы профильных органов власти.

Как отметила Елена Шерешовец, глава Экспертного совета Ассоциации «Р1», раз первый вариант назвали консервативным, «на нём никто останавливаться не собирается». Она считает, что законодателям нравится прогрессивный путь, а альтернативный показывает «самое страшное» для сравнения. При этом Сергей Пахомов предположил, что могут появиться и другие варианты: «В любом случае требуется корректировка правил на этом рынке, и мы заняты поиском эффективного решения. Ошибиться здесь нельзя».

«Предлагается развивать рынок управления жилищным фондом по направлению «Прогрессивного» сценария с переходом сегмента отрасли на модель обязательного саморегулирования деятельности лиц, осуществляющих управление жилищным фондом с учетом ряда особенностей (региональный принцип создания СРО, участие представителей органов власти в создании и работе СРО, и др.). Эффектом от реализации «Прогрессивного» сценария станет усиление роли и влияния региональной власти на сферу управления жилищным фондом и на каждого ее участника, при отсутствии ресурсных затрат на администрирование со стороны бюджетов всех уровней», -мнение Аллы Бредец.

<https://vk.com/wall-217895062_249>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**
   * 1. Г. Собственники смогут перенести срок капремонта дома

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/собственники-смогут-перенести-срок-к>

С 1 сентября собственники смогут принимать решение о проведении за их счет обследования технического состояния многоквартирного дома и, используя соответствующее заключение, передвинуть срок капремонта.

Техобследование может быть проведено и региональной властью за счет бюджетных средств. Соответствующие изменения прописаны в 561-ФЗ. Любопытно, что такая практика уже действует в некоторых регионах на основании местных правовых актов. И собственники активно пользуются такой возможностью.

“У нас несколько лет назад лифты поменяли, после чего на счету нашего дома в фонде капремонта было минус 10 миллионов рублей, – рассказывает Андрей Ручка, председатель совета дома из Краснодара. – При этом в девятиэтажке были большие проблемы с системами водоснабжения, канализации, отопления, но нам сказали, что пока мы не рассчитаемся хотя бы в ноль, нам их отремонтировать не смогут. Но я выяснил, что можно сделать экспертизу и попасть в очередь на неотложный капремонт. Мы провели собрание собственников, заказали техобследование коммуникаций, обошлось оно примерно в 40 тысяч рублей. На основании этого документа нас внесли в список, выделили 64 миллиона рублей из фонда капремонта, и как раз сейчас меняют коммуникации. Если бы не техобследование, мы бы больше 10 лет закрывали долг и ждали ремонта”.

Техобследование позволит определить, что в многоэтажке действительно требует скорейшего ремонта, а что еще может потерпеть

Приказ кубанского министерства ТЭК и ЖКХ, предоставивший такую возможность, действует в крае с 2018 года. Как рассказала “РГ” генеральный директор “Городской управляющей компании – Краснодар” Людмила Головченко, техобследование собственники проводят за счет тех средств, которые собирают на содержание и текущий ремонт. В региональном фонде капремонта сообщили, что в Краснодарском крае в план этого года как требующие неотложного ремонта уже включены 84 многоквартирных дома – почти в два раза больше, чем в 2023-м. “Финансируются работы из средств, накопленных собственниками. Если их не хватает, то добавляют из “общего котла” на возвратной основе в пределах муниципалитета”, – пояснили в фонде.

Аналогичная практика действует и в Воронежской области. Здесь решение об изменении сроков капремонта принимает спецкомиссия. Собственники должны приложить к своему заявлению ряд документов, в том числе копию заключения экспертизы. При этом комиссия учитывает, достаточно ли средств на счете регоператора. Отказать в переносе сроков или расширении перечня работы могут, если собираемость взносов на капремонт в доме менее 90 процентов.

Теперь же у собственников по всей стране появится возможность провести капремонт раньше или позже (что тоже для многих важно) намеченного в региональной программе срока. Техобследование также позволит определить, что в многоэтажке действительно требует скорейшего ремонта, а что еще может потерпеть. “Новый закон поможет четче понять, в каком состоянии сейчас находится многоквартирный жилищный фонд в Астраханской области. Я думаю, это хорошая возможность скорректировать программы капремонта в правильном направлении. Чтобы исключить такие ситуации, когда мы заходим на объект и оказывается, что затребованный вид работ здесь особо не нужен. Например, муниципалитет говорит, что надо отремонтировать крышу, а на самом деле там требуется усилить фундамент”, – пояснил директор фонда капремонта Астраханской области Александр Раров.

Бывает и другая ситуация, когда собственники, которые копят средства на спецсчете, считают, что дому сейчас капремонт не нужен и его лучше передвинуть на более поздний срок. Но многоэтажка уже стоит в программе на этот год, и если капремонт не сделать, муниципалитет может инициировать перевод накопленных ими средств в “общий котел”. “Теперь у собственников появился довольно простой механизм, как поменять очередность капремонта: провести техобследование, которое подтвердит, что крыша у дома еще нормальная, стены не сыпятся, инженерным коммуникациям достаточно текущего ремонта, так что капремонт в доме можно отодвинуть на более поздний срок. В законе есть четкое указание – проведенное техобследование является основанием для внесения изменений в программу. Важно и то, что оно будет проводится не за счет накопленных средств на капремонт, а за счет иных источников. Если мы говорим про собственников, то это могут дополнительные взносы”, – поясняет исполнительный директор НП “ЖКХ Контроль” Сергей Сохранов.

Обследование должны проводить юрлица, которые занимаются инженерными изысканиями или подготовкой проектной документации. Они обязаны быть членами саморегулируемой организации. В регионах сетуют на то, что таких организаций мало. При этом Сергей Сохранов отмечает, что как раз очень многое будет завесить от наличия специалистов, которые могут провести качественное, а не формальное техобследование: “Если они будут хорошо выполнять свою работу, то закон принесет много пользы”. При этом он указывает и на риск для региональных властей: “Есть опасность, что собственники начнут в массовом порядке заказывать такого рода обследования и они будут содержать заключения, что какая-то часть общего имущества требует ремонта здесь и сейчас, и на фонд капремонта резко вырастет финансовая нагрузка. Хотя техобследование дома – недешевая затея”.

Председатель астраханского Товарищества собственников недвижимости “Сказка” Сергей Демашин опасается, что закон подстегнет рост цен на эту услугу: “Уже сейчас, по приблизительным подсчетам, экспертиза типовой девятиэтажки с 4-5 подъездами в зависимости от состояния дома стоит не менее 200 тысяч рублей”.

Если фонд капремонта откажется принимать в расчет техобследование, нужно подавать в суд, который и будет определять правомочность такого решения, добавил Сохранов. Также можно направить жалобу в то региональное ведомство, которое занимается жилищной политикой, например в министерство ЖКХ.

«Многоквартирные дома – это сложные строительные и инженерные конструкции. Полное техническое обследование многоквартирных домов даёт качественную оценку их состояния. Вовремя и тщательно проведённое обследование позволит провести работы своевременно. Стоимость технического обследования дома формируется индивидуально по каждому объекту и может варьироваться в зависимости от этажности дома, его площади, сложности конструкций или инженерных сетей, количества обследуемых элементов. В среднем для небольшого многоквартирного дома обследование в Санкт-Петербурге «стартует» от 250 тысяч»,-рассказала президент РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

Подготовили Екатерина Ковалевская, Мария Соловьева, Татьяна Ткачева: <https://rg.ru/2024/08/20/reg-cfo/diagnoz-dlia-mnogoetazhki.html?ysclid=m03p4snsmc735536399>

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

23.08.2024 г. БИЗНЕС НА ДОМУ.

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/бизнес-на-дому-2/>

«Часто микробизнес умещается в обычной квартире — без лишних расходов на офис и склад. Организаторы такого бизнеса часто сталкиваются с рядом проблем – это могут быть недовольные соседи и, конечно, надзорные органы, если будут установлены факты нарушения закона по использованию квартиры не по назначению»,- мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

Организуя бизнес в своей квартире, необходимо строго руководствоваться российским законодательством и его соблюдать во избежание неприятностей и всевозможных штрафных санкций от надзорных органов.

Так, согласно статье 17 Жилищного кодекса, профессиональную или индивидуальную предпринимательскую деятельность в жилом помещении могут вести законно проживающие в нем граждане, при условии, что будут соблюдены права других жильцов, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Жилые — это квартиры, частные дома, комнаты и их части. В жилых помещениях люди живут — едят, спят, моются, читают книжки по вечерам. Это положения из ст. 16 и 17 Жилищного кодекса РФ. Отметка, что данное помещение — жилое, есть в Свидетельстве о праве собственности и выписке из Единого реестра прав на недвижимое имущество

В жилом помещении можно вести профессиональную и предпринимательскую деятельность. Дома можно варить, печь, шить, сочинять, конструировать, красить, строгать, продавать, фотографировать, консультировать, программировать, репетиторствовать. Принимать клиентов дома тоже можно. Но есть три ощутимых ограничения. Предприниматель не должен:

— мешать соседям;

— обустраивать рабочие зоны с нарушением санитарных и пожарных норм для жилых помещений;

— полностью превращать квартиру в нежилое помещение — без кухни, душа и домашней мебели — Постановление Пленума ВС РФ № 14.

Что значит мешать соседям, в законе не написано. Но в судебных делах по спорам соседей с домашними предпринимателями за нарушения принимают: постоянное хождение через подъезд, грязь в подъезде, курение, шум и запах из квартиры, шум от подъезжающих машин. писать научные статьи, делать маникюр, варить мыло. Но чтобы люди в буквальном смысле не мешали друг другу жить, закон ограничил масштабы домашнего бизнеса.

Что будет, если вести запрещенный бизнес дома

Жалобы на бизнес в квартире обычно пишут соседи. Жилищная инспекция штрафует за использование квартир не для жилья по ст. 7.21. КоАП РФ. Штрафы для граждан от 1000 до 1500 ₽, для ИП и юрлиц — от 20 000 до 30 000 ₽. Но если повезет, инспекторы ограничатся предупреждением.

Роспотребнадзор штрафует за нарушение санпинов в многоквартирном доме по ст. 6.4 КоАП РФ. Для физлиц штраф от 500 до 1000 ₽. Для ИП — от 1000 до 2000 ₽ или приостановление деятельности до трех месяцев. Для юрлиц — от 10 000 до 20 000 ₽ или приостановление деятельности до трех месяцев.

МЧС оштрафует за нарушение правил пожарной безопасности по ст. 20.4 КоАП РФ. Физлицам грозит от 2000 до 3000 ₽, ИП — от 20 000 до 30 000 ₽, юрлицам — от 150 000 до 200 000 ₽.

И главное — соседи или прокуратура могут через суд запретить вести предпринимательскую деятельность в квартире.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва).**
   * 1. г. В Госдуме предложат ежегодно индексировать стоимость жилищных услуг

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/в-госдуме-предлож>

Рабочая группа по совершенствованию законодательного регулирования Госдумы подготовила проект рекомендаций по ключевым проблемам ЖКХ. В рамках этих рекомендаций депутаты предложат правительству, в частности, рассмотреть возможность обязательной индексации платы за жилищные услуги — содержание многоквартирных домов, обслуживание оборудования, уборку подъездов, текущий ремонт и другие услуги управляющих компаний (УК). Об этом Forbes рассказал первый зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Владимир Кошелев.

По его словам, речь идет об индексации платы за содержание общего имущества в многоквартирных домах не выше уровня инфляции. Это условие УК должна будет прописать в договоре управления, при этом обязанность УК по формированию плана работ на год и полной отчетности по его итогам, которая существует сегодня, будет сохранена, добавил он.

Сейчас цены на коммунальные услуги (водоснабжение, водоотведение, электричество, газоснабжение и т. д. ), во-первых, устанавливаются и контролируются государством, а во-вторых, ежегодно индексируются примерно на уровень инфляции. Но УК лишены такого механизма — повышение платы возможно исключительно в тех случаях, когда собственники приняли на общем собрании соответствующее решение, подчеркнул Кошелев. Норму об обязательной индексации жилищных услуг предлагается включить в законопроект о формировании экономически обоснованной платы за них, такой пункт содержится в проекте плана рекомендаций по ключевым проблемам ЖКХ (есть у Forbes). «После согласования этого пункта, в осеннюю сессию планируем внести законопроект на рассмотрение Госдумы», — рассказал Кошелев.

Стоимость обслуживания и ремонта домов постоянно растет, но граждане крайне редко соглашаются на повышение платы за жилищные услуги, отметила зампредседателя комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. «Ситуации, когда плата за содержание не изменяется по 5-10 лет, не редкость. А в условиях кратного увеличения цен на материалы, работы, услуги, повышения налоговых платежей, низкой оплаты труда и остром дефиците кадров в сфере ЖКХ несоразмерность платы ведет к ухудшению состояния общего имущества дома», — подчеркивает председатель подкомитета ТПП по развитию бизнеса в сфере управления жилой недвижимостью Сусана Киракосян.

Все это ускоряет износ и обветшание жилфонда, говорит член комитета ТПП по предпринимательству в сфере ЖКХ Ольга Беленькая. Жилищные услуги — самый недофинансированный сегмент, отметила она. Поэтому включение в Жилищный кодекс нормы о ежегодной индексации платы за жилищные услуги на индекс потребительских цен позволит управляющим организациям поддерживать безопасные условия проживания и эксплуатации домов, а также экономить время и деньги на проведение общих собраний, уверена она. При этом у собственников квартир должны остаться права влияния на цены — например, на то, чтобы согласовывать еще большее увеличение платы для обеспечения в доме более комфортных условий проживания, считает Беленькая.

Но одной индексации цен недостаточно — отсутствуют четкие инструкции по установке самой платы. Ее должны определять жители, но это почти никогда не происходит — УК ориентируются на цены муниципалитетов для социального жилья, но и для их установки нет четких и подробных методик, указывает Светлана Разворотнева.

«Сегодня общий объем недоремонта МКД несет реальную угрозу того, что количество аварийного жилья вырастет на порядок. Обязательность текущего, а не только капитального ремонта многоквартирных домов – это объективная необходимость, которая должна быть обеспечена четкой регламентацией действий всех участников правоотношений при проведении работ по содержанию общего имущества . Требуются механизмы, которые должны обеспечить условия для воспроизводства потребительских качеств многоквартирных домов, а также позволят жителям реально влиять и на объем, и на качество работ, исключив возможность «самодеятельности» со стороны управляющих компаний».-рассказала президент РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

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

30.08.2024 г. В Госдуме предлагают полностью запретить хостелы в жилых домах

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/в-госдуме-предлаг>

Депутаты внесут в Госдуму законопроект о запрете открывать хостелы в нежилых помещениях многоквартирных домов. Об этом сообщил первый зампред фракции «Справедливая Россия — За правду» Дмитрий Гусев.

По закону хостелы нельзя размещать в жилых помещениях многоквартирных домов, при этом правило не распространяется на нежилые объекты на первых этажах.

«Как показала практика, даже такие хостелы создают невыносимые условия. Жители жалуются на постояльцев-мигрантов. Ночлежки создают почву для межнациональных конфликтов и проблем, связанных с поведением приезжих», — сказал Гусев.

Дешевые средства размещения, которые работают полулегально, после обрушений домов на Большой Зелениной и Гороховой в Санкт-Петербурге начали привлекать внимание соседей. Ведь некоторые «отельеры» делают перепланировки.

«Хостелы — легкая цель для выявления незаконных перепланировок. Если собственники квартир могут годами скрывать снесенные стены и не пускать представителей ЖКС в квартиры, то мини-гостиницы используют инфраструктуру открытых сервисов бронирований, поэтому вычислить нарушителей можно легко. В петербургских системах видеонаблюдения все активнее внедряются решения искусственного интеллекта. Они помогают городу выявлять различные угрозы безопасности, а также нарушения в области ЖКХ. Работу по выявлению хостелов, «резиновых» квартир, незаконных перепланировок могли бы выполнять нейросети. Достаточно было бы поручить искусственному интеллекту мониторинг движения жильцов или как вариант, сверку адресов в объявлениях с перечнем согласованных перепланировок. Так чиновники могли бы узнавать о незаконных видах деятельности и строительных работах в исторических зданиях. Губернатор Александр Беглов и министр РФ по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий Александр Куренков на днях обсудили вопросы дальнейшего обеспечения безопасности Петербурга на совещании в Городском мониторинговом центре – основном звене системы безопасности Северной столицы»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

30.08.2024 г. Масштабная модернизация теплосетевого комплекса будет проведена в городе

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/масштабная-модерн>

В Санкт-Петербурге планируется масштабная модернизация теплосетевого комплекса. Это поручение дал губернатор города Александр Беглов. Модернизация коснется районов, где работает предприятие “Теплосеть Санкт-Петербурга”.

Необходимость модернизации обусловлена ​​плохим состоянием существующих теплосетей. По информации комитета по энергетике и инженерному обеспечению, более половины (56%) трубопроводов, находящихся на балансе АО “Теплосеть Санкт-Петербурга”, требуют капитального ремонта или реконструкции.

В пресс-службе комитета сообщили, что в рамках модернизации планируется обновить 500 километров тепловых сетей до конца 2028 года. В текущем году компания приступит к работам на 40 объектах, общая протяженность которых составит 142 километра.

«Модернизация тепловых сетей нужна для усовершенствования теплоснабжения здания в соответствии с современными требованиями. В ходе модернизации проводится замена устаревших компонентов, обновление тепловой сети, а это позволяет снизить расходы, устранить потери энергии, а также добиться повышения экономической эффективности коммуникаций»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

30.08.2024 г. Минстрой РФ разъяснил особенности расчёта платы за отопление в МКД при нулевых показаниях индивидуального прибора учёта

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/минстрой-рф-разъяснил-особенности-ра/>

В новом письме о коммунальных услугах Минстрой России разобрал нюансы расчётов за отопление в МКД при нулевых показаниях индивидуального прибора учёта. Ведомство отметило, что такие данные ИПУ – результат самовольного отключения помещения от внутридомовой системы теплоснабжения. В письме от 25.06.2024 № 16329-ОГ/00 указано, что объём потребления коммунальной услуги рассчитывается исходя из показаний ИПУ, а при его отсутствии – по нормативам, утверждённым в регионе (ст. 157 ЖК РФ). Формулы расчётов не зависят от условий отопления отдельных помещений МКД (п. п. 42(1), 43, прил. 2 к Правилам № 354). НПА не предусмотрен случай, когда объём потребления по показаниям ИПУ в течение отопительного сезона равен или близок к нулю. Такие данные могут быть следствием перекрытия потребителем арматуры на вводе в квартиру, что является нарушением пп. «в» п. 35 Правил № 354.

Как указал Минстрой РФ, в такой ситуации нулевые или близкие к нулю объёмы потребления по ИПУ теплоэнергии означают, что потребитель не сдал показания вовсе. И расчёт платы за услугу производится согласно Правилам № 354: в первые три месяца по п. 59 – исходя из среднемесячного потребления; по истечении этого периода – по формулам 3(1), 3(4), 3(7) приложения № 2 как для помещения, не оборудованного ИПУ; п. 60 в отношении коммунальной услуги по отоплению не применяется. «После всестороннего анализа […] имеющиеся проблемные вопросы будут учтены при разработке […] проекта изменений в Правила № 354», – рассказал Минстрой РФ в письме о планах очередной корректировки НПА.

«Инженерная система теплоснабжения в многоквартирном доме является целостной системой. Поэтому собственник помещения не может полностью отказаться от оплаты услуг теплоснабжения дома, в том числе мест общего пользования, входящих в состав общего имущества дома. Согласно подпункту “в” пункта 35 Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений № 354, потребитель не вправе самовольно демонтировать или отключать обогревающие элементы, предусмотренные проектной и (или) технической документацией на многоквартирный или жилой дом»,-мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль2 Аллы Бредец.

Ссылка на новость: <https://roskvartal.ru/news/kommunalnye-uslugi/16369-minstroy-rf-razyasnil-osobennosti-raschyeta-platy-za-otoplenie-v-mkd>

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

30.08.2024 г. Меняются правила продажи ипотечного жилья

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/меняются-правила-продажи-ипотечного-2>

С 11 сентября 2024 года вступает в силу новый закон, согласно которому граждане получат возможность самостоятельно продавать недвижимость, находящуюся в залоге. Соответствующий документ был опубликован 12 июня 2024 года на официальном портале опубликования правовых актов и начнет действовать через 90 дней после публикации.

«Согласно новому закону, владельцы ипотечного жилья могут подать заявление в банк-залогодержатель для получения разрешения на самостоятельную продажу. Банк должен рассмотреть заявление в течение десяти дней и установить минимальную цену продажи недвижимости. Цена продажи не может быть установлена ниже остатка задолженности по ипотеке. На продажу имущества отводится до четырех месяцев, но срок может быть продлен по договоренности сторон. Вырученные средства поступают на счет, указанный кредитором. Если общая сумма продажи превысит остаток долга, разница возвращается заемщику за минусом расходов, понесенных банком. В период продажи имущества у банка будет отсутствовать право взыскивать предмет залога, однако имеется возможность содействовать заемщику в процессе продажи», — пояснила юрист, экономист, арбитражный управляющий, основатель юридической компании «ЮверконЪ» Юлия Верховцева.

При этом закон предусматривает обстоятельства, при которых самостоятельная продажа предмета залога заемщиком невозможна, уточнила Верховцева. Например, если уже начат процесс взыскания по долгу или если в отношении залогодателя или залогодержателя возбуждено дело о банкротстве.

«Физлицо сможет направить залогодержателю заявление о самостоятельной реализации ипотечной недвижимости путем ее продажи другому лицу. Залогодатель вправе это сделать, пока действует договор кредита либо займа, но до момента, когда контрагент обратит взыскание на недвижимость. Заявление разрешат представить договорным способом, заказным письмом с уведомлением о вручении либо посредством передачи под расписку. Не позже 10 рабочих дней с даты получения заявления залогодержатель уведомит отправителя о согласии на реализацию или об отказе в ней»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

30.08.2024 г. Власти максимально ужесточат требования к управляющим компаниям

<http://gkhkontrol.ru/2024/08/власти-максимально-ужесточат-требов/>

Так, с 1 сентября учредители и директора УК, имеющие непогашенную судимость за экономические и тяжкие преступления, не смогут получить лицензию.

Кроме того, сведения обо всех руководителях организаций, документы которых были аннулированы, на три года внесут в реестр дисквалифицированных лиц. Предполагается, что в течение этого срока они не смогут создавать новые компании. Ранее авторы закона, в числе которых первый вице-спикер Совета Федерации Андрей Турчак, отмечали, что с 2014 года профильными органами было выдано почти 30 000 лицензий, при этом более 2 500 из них в итоге были аннулированы по различным основаниям. Однако к ответственности в основном привлекали только гендиректоров УК, в то время как собственники оставались вне поля зрения правоохранительных и надзорных органов. Сейчас же, в теории, ситуация должна кардинально измениться. Мнение руководителя департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Аллы Бредец:

«Безусловно, ситуация изменится, но это будет совершенно небольшой процент. Конечно, недобросовестные организации по управлению многоквартирными домами встречаются во всех субъектах, Петербург не исключение. И, конечно, мы знаем организации, которые осваивали в течение пары лет денежные средства, получаемые от собственников на содержание и текущий ремонт, а также деньги, которые должны были перечислять ресурсоснабжающим организациям, а дальше, оставаясь должниками, банкротились. Далее они создавали новые УК с новыми вывесками и продолжали свою деятельность. Обсуждаемые ограничения, действительно, смогут очистить рынок от таких недобросовестных управляющих компаний».

К слову, на днях вице-спикер Госдумы Владислав Даванков направил письмо главе Минстроя Иреку Файзуллину с просьбой создать народный рейтинг управляющих компаний на портале госуслуг или в государственной информационной системе ЖКХ. По словам депутата, граждане регулярно жалуются на неудовлетворительную работу УК, а также отсутствие возможности найти объективную и непредвзятую информацию об их работе.

Читать и слушать: «Бизнес ФМ». Автор: Максим Тихонов

<https://bfmspb.ru/novosti/vlasti-maksimalno-uzhestochat-trebovaniya-k-upravlyayushhim-kompaniyam>

1. Радио «Бизнес ФМ».

<https://bfmspb.ru/novosti/vlasti-maksimalno-uzhestochat-trebovaniya-k-upravlyayushhim-kompaniyam>