**Отчет СМИ май 2025 г.**

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

05.05.2025 г. КСП рассказала о выявленных нарушениях в сфере благоустройства Петербурга в 2024 году

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/ксп-рассказала-о-выявленных-нарушени/](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BA%D1%81%D0%BF-%D1%80%D0%B0%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%B7%D0%B0%D0%BB%D0%B0-%D0%BE-%D0%B2%D1%8B%D1%8F%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%BD%D0%B0%D1%80%D1%83%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%B8/)

Контрольно-счётная палата Санкт-Петербурга (КСП) в своём отчёте о работе по итогам 2024 года рассказала о нарушениях в сфере благоустройства, которые были выявлены аудиторами.

Нарушений немало, какие-то, как, например, завышение цен, можно назвать «типичными».

Проверяющими выявлено множество случаев заключения контрактов на поставку посадочного материала, топлива, малых архитектурных форм и игрового оборудования, на выполнение работ по благоустройству общественных территорий и обустройству пешеходных зон по ценам, выше рыночных в 2 и более раза, говорится в отчёте.

Также, отмечает КСП, установлены многочисленные факты дробления закупок, осуществленных в один период времени с идентичным предметом закупки, по результатам которых заключено несколько договоров с единственным исполнителем. Это, по мнению аудиторов, свидетельствует о признаках уклонения от конкурентных способов определения поставщиков.

«Администрациями Калининского и Петроградского районов приняты и оплачены фактически невыполненные работы по устройству цветников, по посадке и пересадке деревьев и кустарников, по устройству плиточного покрытия, рулонного газона, декоративного покрытия, плодородного растительного грунта, по посадке зеленых насаждений», — приводят пример аудиторы. Это, очевидно, касается и громкой истории с Муринским парком.

Также КСП выявила использование территорий парков и другого имущества третьими лицами и организациями без перечисления соответствующей платы в бюджет или с её занижением:

» — земельные участки на территории парков использовались в отсутствие прав и без внесения платы за фактическое пользование, что повлекло недопоступление в бюджет Санкт-Петербурга доходов. Например, земельные участки общей площадью 28,4 тыс. кв. м, закрепленные за СПб ГКУ «Парк 300-летия Санкт-Петербурга», на праве постоянного (бессрочного) пользования с видом разрешенного использования – для рекреационных целей, предоставлены в фактическое безвозмездное пользование сторонней организации;

— приобретенные за счет средств бюджета Санкт-Петербурга снегоплавильные машины с 2013 года находились на консервации и не использовались (ГУДП «Центр» и ГУДП «Путь»);

— ГУДП «Центр» предоставлены в аренду коммерческим организациям 117 единиц транспортных средств по заниженной стоимости, что повлекло недополученные доходы;

— в отсутствие согласования с КИО предоставлены помещения коммерческим организациям под размещение медицинских кабинетов для оказания услуг по проведению предрейсовых и послерейсовых медицинских осмотров водителей СПб ГУДСП «Петродворцовое», в результате чего предприятием упущена возможность получения дополнительных доходов».

Попеняла КСП Комитету по благоустройству и на то, что так и не были построены автобазы для её подведомственных учреждений:

«… не решен вопрос по строительству новых автобаз для СПб ГУСПП «Красносельское» и СПб ГУСПП «Южное», окончание строительства которых должно было завершиться еще в 2017 году. Непринятие Комитетом по благоустройству своевременных мер по строительству новой автобазы повлекло невозможность выполнения законных требований природоохранной прокуратуры об освобождении земельного участка, а также требований КГИОП по сохранению объекта культурного наследия и неэффективные расходы средств бюджета Санкт-Петербурга на содержание Полежаевского парка, длительное время находящегося в неудовлетворительном состоянии».

Среди других нарушений, пишет КСП, выявлено неэффективное расходование средств в результате:

» — использования в целях благоустройства Санкт-Петербурга грунта, содержащего семена борщевика Сосновского. Отмечается, что в Санкт-Петербурге не установлена ответственность за непроведение мероприятий по уничтожению борщевика Сосновского, нормативно-правовое регулирование, направленное на борьбу с борщевиком, отсутствует;

— оплаты работ по посадке 896 шт. пахизандры верхушечной, погибшей в полном объеме из-за некорректного проектного решения;

— оказания на безвозмездной основе и без оформления договорных отношений услуг по уборке дорог;

— оплаты работ по строительству спортивно-досугового Центра тестирования по выполнению нормативов ГТО, результат которых утрачен в связи с реализацией нового проекта благоустройства, осуществляемого АО «Зенит-Арена» на этом же земельном участке.

— Причинен ущерб бюджету Санкт-Петербурга в результате оплаты работ по поливу зеленых насаждений без подтверждения израсходованного объема воды; выполнения работ по поставке и установке 10 праздничных конструкций, не соответствующих условиям госконтракта, при этом уже через год после начала эксплуатации отдельные конструкции имели дефекты: коррозия, утрата лакокрасочного слоя».

Материал: <https://spbvestnik.ru/post/kablirovanie-i-development-rosseti-i-komitet-po-energetike-peterburga-rasskazali-o-nyuansah/>

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

05.05.2025 г. Как вести себя при утечке газа

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/как-вести-себя-при-утечке-газа/](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BA%D0%B0%D0%BA-%D0%B2%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B8-%D1%81%D0%B5%D0%B1%D1%8F-%D0%BF%D1%80%D0%B8-%D1%83%D1%82%D0%B5%D1%87%D0%BA%D0%B5-%D0%B3%D0%B0%D0%B7%D0%B0/)

Одной из причин трагедии 4 мая на улице Генерала Тюленева в Москве, где по предварительной информации не менее двух человек погибло в большом пожаре, разразившемся в многоквартирном доме, могла стать утечка газа. Пока не известно, идет ли речь об утечке из магистральной системы, или же течь дал газовый баллон, который в нарушение всех норм и правил хранили в квартире. Однако факт остается фактом: неосторожное обращение с бытовым газом часто приводит к ужасным последствиям.

Руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец напоминает:

При запахе газа в квартире необходимо:

Перекрыть вентили кранов газовых приборов (как правило, они располагаются над газовой плитой).

Проверить, не оставлены ли включенными конфорки на плите. Открывать подачу газа к плите и включать её категорически запрещается до тех пор, пока не будет найдена точная причина утечки и она не будет устранена.

Открыть окна и двери в квартире или в подъезде для проветривания.

Вызвать аварийную газовую службу. Для этого можно воспользоваться номерами: с городских телефонов — 104, с мобильных — 112.

После вызова аварийной службы постучать к соседям и попросить их проверить плиту и покинуть помещение до приезда газовой службы.

Вместе с соседями покинуть помещение.

Что запрещено делать в случае утечки газа: пользоваться открытым огнём, курить, включать и выключать электроприборы. Любая искра может привести к воспламенению и взрыву.

Время выветривания газа зависит от объёма помещения, интенсивности утечки и эффективности проветривания. В среднем, чтобы полностью избавиться от газа, необходимо не менее 30 минут интенсивного проветривания.

Не торопитесь возвращаться в квартиру. Дождитесь приезда газовой службы и убедитесь, что специалисты проверили помещение на наличие газа и дали «добро» на возвращение.

При появлении запаха газа на улице необходимо незамедлительно позвонить в аварийную по номеру 104 или по единому номеру экстренных вызовов 112.

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

05.05.2025 г. Доступная среда

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/доступная-среда-2/](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B4%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%83%D0%BF%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4%D0%B0-2/)

Современное представление о качестве жизни каждого человека – это прежде всего восприятие себя и среды жизнедеятельности, в которой он себя чувствует наиболее комфортно и безопасно. Это связано с социальным самочувствием, которое зависит от ближайшего окружения –от своего дома, родных людей, соседей, а также возможности комфортного проживания.

Привычные вещи, которые на первый взгляд обычному человеку кажутся естественными, при травмах и заболеваниях, ведущих к инвалидности, могут становиться непреодолимыми физическими барьерами. Так, даже при переломе руки или ноги, привычное бытовое окружение собственного дома, пусть и на время, превращается в недружелюбную среду.

Для людей, имеющих инвалидность с детства или инвалидность, приобретенную в связи с тяжелыми заболеваниями и травмами, повлекшими за собой нарушение опорно-двигательных функций, утрату зрения, специальное обустройство жилого помещения выступает в приоритетном порядке. В этом случае сама домашняя обстановка становится не просто рекреационной, но и реабилитационной. Правильно обустроенное пространство жилого помещения, придомовой территории значительно меняет отношение человека к инвалидности или временной утрате способности к передвижению.

Проведение обследования жилого помещения инвалида и общего имущества в многоквартирном доме — важный шаг к обеспечению доступности и комфортных условий жизни для людей с ограниченными возможностями.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2017 № 389, администрации районов отвечают за организацию мероприятий по адаптации жилых помещений инвалидов и общего имущества в многоквартирных домах.

Инвалид или его представитель может обратиться в районную подкомиссию Региональной комиссии, созданную администрацией района Санкт-Петербурга, где он проживает, для проведения обследования.

С 2018 по 2024 год в районах города было проведено 174 мероприятия по улучшению доступности: установлены пандусы и подъемные платформы, расширены дверные проемы, установлены поручни, устранены пороги и перепады уровней при входе в здания. Также осуществляется адаптация жилых помещений, включая оборудование совмещенных санузлов.

В 2025 году на реализацию этих мероприятий выделено 159,6 млн рублей. Жилищный комитет перераспределил финансирование между администрациями районов, запланировав мероприятия по приспособлению 52 объектов и разработку проектно-сметной документации для 36 адресов.

Инвестиции в доступную инфраструктуру улучшают городскую среду и способствуют интеграции людей с инвалидностью в общественную жизнь.

Комментарий руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец

Статьей 2 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее ЖК РФ) установлено, что органы государственной власти и органы местного самоуправления в пределах своих полномочий обеспечивают условия для осуществления гражданами права на жилище, в том числе обеспечивают инвалидам условия для беспрепятственного доступа к общему имуществу в многоквартирных домах.

 Статьей 12 ЖК РФ к полномочиям органов государственной власти Российской Федерации в области жилищных отношений относятся установление требований к жилым помещениям, их содержанию, содержанию общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах, а также порядка обеспечения условий их доступности для инвалидов.

Частью 3 статьи 15 данного кодекса определено, что порядок признания помещения жилым помещением и требования, которым должно отвечать жилое помещение, в том числе по его приспособлению и приспособлению общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов, устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с ЖК РФ, другими федеральными законами.

Статьей 20 ЖК РФ регламентировано, что предметом государственного жилищного надзора является соблюдение юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями и гражданами обязательных требований, установленных жилищным законодательством, законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности в отношении жилищного фонда, за исключением муниципального жилищного фонда – требований к обеспечению доступности для инвалидов помещений в многоквартирных домах.

Частью 4.1 статьи 36 ЖК РФ также установлено, что приспособление общего имущества в многоквартирном доме для обеспечения беспрепятственного доступа инвалидов к помещениям в многоквартирном доме согласно требованиям, указанным в части 3 статьи 15 ЖК РФ, допускается без решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме только в случае, если такое приспособление осуществляется без привлечения денежных средств указанных собственников.

Одновременно статьей 16 Федерального закона № 181-ФЗ об ответственности за уклонение от исполнения требований к созданию условий для беспрепятственного доступа инвалидов к объектам социальной, инженерной и транспортной инфраструктур устанавливается, что юридические и должностные лица за уклонение от исполнения предусмотренных настоящим законом, другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами требований к созданию условий инвалидам для беспрепятственного доступа к объектам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, а также для беспрепятственного пользования железнодорожным, воздушным, водным, междугородным автомобильным транспортом и всеми видами городского и пригородного пассажирского транспорта, средствами связи и информации несут административную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Согласно статье 9.13 Кодекса об административных правонарушениях Российской Федерации (далее – КОАП РФ) уклонение от исполнения требований доступности для инвалидов объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур влечет наложение административного штрафа:

на должностных лиц в размере от 2 000 до 3 000 руб.;

на юридических лиц в размере от 20 000 до 30 000 руб.

Подпунктом «в» пункта 10 «Правил содержания общего имущества в МКД и правил изменения размера платы за содержание жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в МКД ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 2006 г. № 491, установлено, что общее имущество должно содержаться в соответствии с требованиями российского законодательства (в том числе о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения, техническом регулировании, защите прав потребителей) в состоянии, обеспечивающем доступность пользования жилыми и (или) нежилыми помещениями, помещениями общего пользования, а также земельным участком, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе для инвалидов и иных маломобильных групп населения.

Статьей 166 ЖК РФ перечень услуг и (или) работ по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме, оказание и (или) выполнение которых финансируются за счет средств фонда капитального ремонта, не включает в себя работы и (или) услуги в части обеспечения доступности, в том числе устройство пандусов на входных группах или платформ подъемных для инвалидов.

При замене пассажирских лифтов техническая возможность увеличения кабины лифта, как правило, отсутствует, что не дает возможность обеспечить доступность для инвалидов на кресле-коляске лифта недостаточных габаритов. Новые лифты имеют тактильные обозначения на кнопках в кабине и на лифтовой площадке, звуковой сигнал о прибытии лифта, что обеспечивает доступность для инвалидов с нарушением зрения.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 9 июля 2016 г. № 649 «О мерах по приспособлению жилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме с учетом потребностей инвалидов» определено, что финансирование мероприятий по приспособлению жилого помещения инвалида и общего имущества в МКД, в котором проживает инвалид, может осуществляться за счет средств бюджета субъекта Российской Федерации, бюджетов муниципальных образований в соответствии с утвержденными в установленном порядке государственными и муниципальными программами, направленными на обеспечение социальной поддержки инвалидов. Конкретные мероприятия по приспособлению жилого помещения инвалида и общего имущества в МКД, в котором проживает инвалид, разрабатываются на основе норм технического регулирования, содержащие требования доступности.

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

07.05.2025 г. На заседании комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России эксперты обсудили вопрос кадрового обеспечения отрасли.

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/на-заседании-комис](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BD%D0%B0-%D0%B7%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B8-%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81)

На заседании комиссии по ЖКХ Общественного совета при Минстрое России эксперты обсудили вопрос кадрового обеспечения отрасли. Спикеры проанализировали результаты проведённого на эту тему опроса, в котором приняли участие более пяти тысяч предприятий из 80 регионов страны. Исследование рынка труда в феврале и марте провёл ФРТ совместно с профильным министерством. На вопросы ответили представители 5,8 тысячи организаций жилищно-коммунальной сферы. Об итогах на заседании 25 апреля рассказал член комиссии Сергей Сохранов: в среднем дефицит кадров на предприятиях отрасли – 20%; сильнее всего в специалистах нуждаются организации теплоснабжения, управления жилым фондом и водоотведения; недостаток работников более 50% зафиксирован в новых регионах, а также Воронежской и Калужской областях. «Говорить о качественном управлении МКД нельзя, если не появятся профессиональные управляющие», – подчеркнула Вероника Межецкая, замгендиректора ЦНИС. Как отметили эксперты на заседании, жилищно-коммунальное хозяйство остро нуждается в квалифицированных кадрах. Согласно исследованию, менее 2% сотрудников, принятых на работу в 2024 году, пришли после окончания вуза, а 3,3% – после ссуза. А зарплата в ЖКХ на 39% меньше, чем в среднем по другим направлениям экономики. «Как бы качественно мы ни обучали специалистов, если не будет конкурентной зарплаты, они не задержатся в отрасли», – резюмировал гендиректор ассоциации «ЖКХ и городская среда» Алексей Макрушин. По мнению членов Общественного совета, для решения проблемы необходимо принять меры по повышению оплаты труда, а также установить профессиональные стандарты и проводить независимую оценку квалификации управляющих МКД.

«Главная проблема ЖКХ – нехватка квалифицированных кадров. От квалификации работников в данной сфере, их профессиональной подготовки, деловых качеств в значительной мере зависит эффективность деятельности предприятий и организаций жилищно-коммунального хозяйства, качество предоставляемых услуг, безопасность объектов. Отсутствие дополнительных материальных стимулов для работников сферы ЖКХ с целью закрепления специалистов в организациях ЖКХ (льготное ипотечное кредитование; предоставление льгот для иногородних сотрудников (компенсация аренды жилья), скидки на коммунальные услуги, дополнительное медицинское страхование, льготы на проезд и пр.) способствует увеличению дефицита кадров»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

07.05.2025 г. Уведомление о начале процедуры формирования правления РОО контроля за проживанием в многоквартирных домах «Наш дом на Неве»

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/уведомление-о-нача](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%83%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%BE-%D0%BD%D0%B0%D1%87%D0%B0)

Бланки акет и заявление о выдвижении кандидатов в члены правления и необходимые документы должны быть направлены на почту: nash\_dom\_na\_neve@mail.ru до 26 мая 2025 г.

Бланк письма можно скачать по ссылке: https://наш-дом-на-неве.рф/ckfinder/userfiles/files/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%BA%D0%B0%D0%BD%D0%B4%D0%B8%D0%B4%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%20%D0%B2%20%D1%87%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D1%8B%20%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F%20%D0%A0%D0%9E%D0%9E%20(1).doc

Требования к кандидатуре:

1) Гражданство Российской Федерации и возраст от 18 лет;

2) Не иметь конфликта интересов, связанного с осуществлением деятельности члена РОО «Наш дом на Неве»;

3) Быть зарегистрированным и являться собственником помещения МКД на территории Санкт-Петербурга;

4) Не иметь непогашенную или неснятую судимость;

5) Осуществляет деятельность в сфере полномочий РОО «Наш дом на Неве» (член СМКД, член правления ТСЖ и др.)

Требования к комплектности документов:

заявление кандидата в члены правления РОО «Наш дом на Неве»;

согласие кандидата на обработку персональных данных;

анкета по утверждённой руководством РОО форме с указанием трудовой, общественной деятельности, декларации отсутствия конфликта интересов, иных личных сведений;

дополнительные сведения, подтверждающие наличие необходимого опыта работы кандидата и/или общественного объединения в каком-либо из направлений общественной деятельности, подтверждающие опыт и стаж работы и общественной деятельности, содержащие сведения о заслугах и значимых результатах в сфере ЖКХ.

Рассмотрение кандидатур будет проходить в период

с 27 мая 2025 г. по 2 июня 2025.

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

12.05.2025 г. Смену управляющих компаний в домах предложили упростить

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/смену-управляющих-](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%83-%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D1%8E%D1%89%D0%B8%D1%85-)

Кворум для повторного собрания собственников многоэтажных домов для смены управляющих компаний предложили снизить с 50 до 25 процентов. О разработке такого законопроекта 12 мая сообщил член Комитета Госдумы по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Марат Нуриев.

По его словам, которые приводит РИА Новости, внести документ в палату планируется в весеннюю сессию. Скорректировать предполагается отдельные статьи Жилищного кодекса России, поскольку из-за нынешнего кворума в 50 процентов более трети собраний жильцов признаются несостоявшимся ввиду малого количества участников.

Поэтому авторы инициативы предложили снизить кворум для проведения собраний по определенным вопросам до 25 процентов. Речь идет о смене управляющих компаний и способа управления домами, перепланировке помещений, использовании земельного участка и его благоустройства, текущем ремонте и вывозе мусора.

Разработчики выразили уверенность, что реализация законопроекта позволит принимать решения по вопросам, которые обычно не вызывают существенного интереса у большинства собственников, а не откладывать обсуждение или перекладывать проблемы на местные власти.

Мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец

« Законодательством обязанность избрания способа управления им возложена на собственников помещений в многоквартирном доме. Так, собственники помещений в многоквартирном доме могут непосредственно им либо передать управление товариществу собственников жилья, либо жилищному кооперативу или иному специализированному потребительскому кооперативу, а также управляющей организации. При этом статья 161 Жилищного кодекса Российской Федерации определяет, что перечисленные способы управления являются несоединимы, то есть одновременное управление многоквартирным домом несколькими указанными способами противоречит законодательству. При управлении многоквартирным домом управляющей организацией закон не лишает собственников жилых помещений права на участие в управлении им. Способ управления выбирается на общем собрании собственников помещений в многоквартирном доме и может быть изменен в любое время на основании его решения. Инициировать изменение (прекращение) договора управления домом могут как собственники жилых помещений, так и организация, осуществляющая управление им. Решение общего собрания о выборе способа управления является обязательным для всех собственников помещений в многоквартирном доме. Односторонний отказ собственников помещений в многоквартирном доме от договора управления управляющей организацией также возможен. Согласно поправкам, внесенным Федеральным законом от 04.08.2023 в Жилищный кодекс Российской Федерации, установлены ограничения по изменению собственниками многоквартирного дома способа управления им в одностороннем порядке. К сожалению, смена способа управления домом редко, когда проходит цивилизованно и безболезненно. Чаще всего прежняя УК включает целый арсенал методов, направленных на то, чтобы воспрепятствовать решению собственников. С 1 сентября 2022 года решения общего собрания собственников о выборе способа управления домом и выборе управляющей организации принимаются более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме. Ранее для принятия решения о выборе способа управления МКД и новой управляющей организации требовалось 50%+1 голос от общего числа голосов собственников помещений МКД, принимающих участие в общем собрании собственников помещений МКД, т.е. те самые 25%, которые предлагают сегодня. Ожидалось, что принятые изменения позволят сократить или исключить подделку протоколов общих собраний собственников помещений МКД; дадут возможность правоохранительным органам в случае необходимости идентифицировать лицо, которое несет ответственность за размещаемые документы и может быть привлечено к уголовной ответственности за подделку этих документов, если такие факты будут установлены и т.д.».

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

12.05.2025 г. Дождь из штукатурки

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/дождь-из-штукатурк](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B4%D0%BE%D0%B6%D0%B4%D1%8C-%D0%B8%D0%B7-%D1%88%D1%82%D1%83%D0%BA%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%D0%BA)

Смотрите сюжет программы «Неделя в Петербурге» телеканала 78, с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец по ссылке от 11.05.2025 г. :

https://78.ru/tv/programs/2025-05-11/nedelya-v-peterburge/nedelya-v-peterburge-1105251500

В последнее время в Петербурге все чаще осыпаются фасады домов. Происходит это как в центре города, так и в спальных районах: лепнина и штукатурка падает на прохожих, на машины, есть пострадавшие.

 Содержание фасадов нежилых зданий в Петербурге контролирует ГАТИ; многоквартирных домов — Государственная жилищная инспекция Петербурга, а зданий, являющихся объектами культурного наследия, — Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП).

Администрации районов Петербурга вправе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанностей по содержанию и ремонту фасада здания, составлять протоколы об административных правонарушениях в отношении юридических лиц, что, в свою очередь, влечет за собой предупреждение или наложение административного штрафа.

 Управляющими организациями дважды в год (весной и осенью) проводятся сезонные осмотры технического состояния общего имущества жилых домов. Весенний осмотр проводится после таяния снега или окончания отопительного периода в целях выявления произошедших в течение зимнего периода повреждений общего имущества в срок до 01 мая. Осенний осмотр проводится до наступления отопительного периода не позднее 01 октября. Кроме того, после ливней, ураганных ветров и других явлений стихийного характера, вызывающих повреждения отдельных элементов зданий, проводятся внеочередные (неплановые) осмотры.

При этом, при возникновении случаев травматизма граждан, в соответствии с поручением Жилищного комитета администрациями районов Санкт-Петербурга, создаются комиссии по расследованию, в ходе которых выясняются все обстоятельства по каждому произошедшему случаю.

Вместе с тем, по всем фактам причинения вреда жизни и здоровью граждан Прокуратурой Санкт-Петербурга проводятся проверки работы управляющих организаций, осуществляющих управление МКД, по результатам которых, при наличии оснований, принимаются меры прокурорского

1. **Телеканал 78.ру**

11.05.2025 г.

https://78.ru/tv/programs/2025-05-11/nedelya-v-peterburge/nedelya-v-peterburge-1105251500

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

13.05.2025 г. За счет каких средств ремонтируем покрытие на придомовой территории

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/за-счет-каких-сред](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B7%D0%B0-%D1%81%D1%87%D0%B5%D1%82-%D0%BA%D0%B0%D0%BA%D0%B8%D1%85-%D1%81%D1%80%D0%B5%D0%B4)

Согласно пп. пп. «е, ж» п. 2 Правил № 491, в состав общего имущества входит земельный участок под МКД в пределах кадастровых границ, включая элементы благоустройства – проезды, тротуары и иные покрытия.

На основании ч. ч. 2, 5 ст. 16 № 189-ФЗ, такой участок переходит в общую долевую собственность без дополнительных решений органов власти, если был образован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации и в отношении которого проведен государственный кадастровый учет.

 Следовательно, асфальт в пределах его границ являются общим имуществом. Согласно п. 17 прил. 7 Правил № 170, к мероприятиям по текущему ремонту относится восстановление разрушенных частей проездов и тротуаров. Следовательно, подобные расходы входят в состав СиТР, если работы не затрагивают конструктивные изменения и не требуют проектной документации. Эти средства включаются в размер платы, который утверждают собственники на ОСС. Дополнительного собрания на восстановление асфальта не нужно. Его необходимо получать, если требуется капремонт или смета расходов превышает заложенные ранее суммы.

«В соответствии с жилищным законодательством главным органом управления многоквартирным домом является общее собрание собственников помещений, на котором жильцы сами утверждают размер платы за содержание жилья, определяют план работ по текущему ремонту, выбирают совет дома или меняют управляющую организацию. Также неподдельное удивление вызывает у граждан тот факт, что именно они несут бремя расходов на содержание общедомового имущества.Жители, как правило, говорят, что обслуживание их дома стоит неоправданно дорого, а коммунальщики, в свою очередь, жалуются, что им на качественные услуги хронически не хватает денег. Общее собрание собственников многоквартирного дома имеет право принимать решения о целевом сборе на определенную услугу, если это согласуется с договором управления или Уставом Товарищества собственников жилья. Дополнительный взнос на проведение незапланированных работ по текущему ремонту общедомового имущества должен учитываться в платежном документе отдельной строкой, поскольку эти средства имеют целевой характер и не должны означать увеличение утвержденного общим собранием тарифа на содержание общего имущества многоквартирного дома. Чаще всего для работ по замене асфальтового покрытия или клинкерной плитки, требуется дополнительный сбор денег из-за высокой стоимости этих работ»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

14.05.2025 г. Решающее меньшинство: в Госдуме предложили упростить смену управляющих компаний

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/решающее-меньшинст](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B0%D1%8E%D1%89%D0%B5%D0%B5-%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%8C%D1%88%D0%B8%D0%BD%D1%81%D1%82)

Обсуждаем вместе с руководителем РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец в программе «Пять углов» на радио «Комсомольская правда» предложение депутатов Госдумы о снижении кворума для повторного собрания собственников многоэтажных домов при смене управляющих компаний с 50 до 25 процентов. О разработке такого законопроекта стало известно 12 мая.

Смена управляющих компаний не всегда приводит к нужному эффекту. В России пока нет институтов повышения квалификации кадров сотрудников этих организаций. Снижение порога кворума имеет много рисков.

<https://vk.com/video-28893798_456258260>

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

1. **Радио «Комсомольская правда»**

14.5.2025 г.

<https://vk.com/video-28893798_456258260>

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

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

15.05.2025 г. Контроль за деятельностью управляющих компаний упростить!

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/контроль-за-деятел](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BB%D1%8C-%D0%B7%D0%B0-%D0%B4%D0%B5%D1%8F%D1%82%D0%B5%D0%BB)

Контроль за деятельностью управляющей компании для собственников сейчас слишком сложен, его необходимо упростить. С таким заявлением выступила заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева 15 мая в пресс-центре «Парламентской газеты» на круглом столе, посвященном вопросам взаимодействия собственников жилья и управляющих компаний.

По словам депутата, сейчас собственники сталкиваются с множеством трудностей при контроле за деятельностью управляющих компаний. В частности, существующая процедура подписания актов выполненных работ требует проведения отдельного общего собрания жильцов для наделения председателя совета многоквартирного дома правом подписи или оформления доверенностей. При этом отсутствует четкий регламент подготовки актов, сроков их подписания и действий в случае отказа одной из сторон.

Депутат отметила, что отсутствие подписанных актов в системе ГИС ЖКХ создает финансовые риски: управляющая компания может считать неиспользованные средства своей прибылью, даже если работы не были выполнены должным образом.

Для решения этих проблем Госдума совместно с правительством и Минстроем подготовила поправки в законодательство. Согласно новым нормам, подписание актов будет осуществляться советом многоквартирного дома без необходимости отдельного решения собрания или оформления доверенностей. Кроме того, члены совета должны будут давать письменное согласие на свою работу, чтобы исключить формальные назначения. Минстрой, в свою очередь, разработает порядок подготовки, сроки и правила подписания актов.

«Этот механизм позволит жителям эффективнее контролировать работу управляющих компаний», — подчеркнула Разворотнева.

Новые нормы призваны снизить риски злоупотреблений и повысить прозрачность в сфере ЖКХ.

«Совет МКД – это не боец на два лагеря, а связующее звено между управляющей организацией и жителями дома. Если УО заинтересована во взаимодействии с Советом МКД, это бывает редко, она будет предоставлять акты выполненных работ, если нет – собственникам придётся добиваться выполнения работ и получения отчётов в том числе и через ГЖИ. Если же УО преследует только одну цель – получение прибыли, то договориться и добиваться от неё работы будет сложно, проще сменить форму управления»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

15.05.2025 г. Новые поправки, направленные на борьбу с фальсификацией протоколов общих собраний собственников.

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/новые-поправки-нап](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5-%D0%BF%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BA%D0%B8-%D0%BD%D0%B0%D0%BF)

Заместитель председателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева заявила о подготовке новых поправок, направленных на борьбу с фальсификацией протоколов общих собраний собственников. С таким заявлением она выступила 15 мая в пресс-центре «Парламентской газеты», где состоялся круглый стол, посвященный вопросам оформления актов сдачи-приемки работ между жильцами и управляющими компаниями.

По словам депутата, сейчас жилищный надзор обязан проводить проверки только при проведении двух и более собраний по одному вопросу в течение трех месяцев.

«И то я знаю регионы, которые даже это не делают», — отметила она.

Светлана Разворотнева сообщила, что поправки предусматривают обязательную публикацию протоколов в ГИС ЖКХ с присвоением им статуса единственного подлинника, а также введение ответственности инициаторов собраний за непредоставление протоколов в систему.

Особое внимание уделяется упрощению порядка подачи жалоб со стороны собственников: в системе появится специальная кнопка. Парламентарий напомнила, что с 2023 года собственники уже получают уведомления о начале собраний и результатах голосования через портал госуслуг, а в ближайшее время эта практика будет расширена.

Изменения обяжут жилищные инспекции реагировать на жалобы собственников. При поступлении заявлений от 10% жильцов о нарушениях инспекция будет обязана провести проверку. Законопроект находится на финальной стадии согласования с Минстроем и в ближайшее время будет внесен в Госдуму.

По мнению Разворотневой, эти меры позволят повысить прозрачность управления многоквартирными домами и защитить права собственников от злоупотреблений со стороны недобросовестных управляющих компаний.

«Как бороться с фальсификацией протоколов общих собраний собственников сегодня? Есть два пути. Первый — обращение граждан в Жилищную инспекцию (ГЖИ), куда поступают все протоколы общих собраний собственников. Но это обращение не должно быть жалобой (на жалобу гражданину ответят, что ему надлежит идти в суд). В ГЖИ гражданин может направить заявление о том, что его голос не был учтен и что это обстоятельство инспекция должна учесть при изучении протокола и его регистрации. Если подобных заявлений из одного дома будет много, ГЖИ сможет предположить, что протокол сфальсифицирован. В этом случае заявители получат от инспекции соответствующую справку, с которой… они должны пойти в суд. В общем, ГЖИ дает собственникам документальное доказательство подделки. Как они поступят с этим доказательством — их дело. В Санкт-Петербурге есть возможность сообщить о фальсификации на портал «Наш Санкт-Петербург». Форма была создана ГЖИ совместно с комитетом по информатизации. Судя по статистике, на сегодняшний день, возможность эта пользуется бешеной популярностью»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**
2. 15.05.2025 г. Состояние аварийности домов Петербурга

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/состояние-аварийно](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%81%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%8F%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D0%B0%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%B9%D0%BD%D0%BE)

Старый фонд включает в себя и «элитное» жилье, и рядовые строения. Здесь все решает местоположение. Говоря о том, какое жилье в нашем городе можно отнести к разряду самого дорогого, риэлторы непременно называют несколько зон: «Золотой треугольник» (Невский пр. – наб. Фонтанки – Дворцовая наб.), маленький островок модерна (Таврическая ул. – Тверская ул. – Суворовский пр.), парадные магистрали Петроградской стороны (Каменноостровский пр., Большой пр.). Вторая ценовая зона старого фонда – почти все кварталы, примыкающие к Невскому пр., «линейная» часть Васильевского острова (до 17-й линии), вся Петроградская сторона.

Петербургский старый фонд неоднороден по качественному составу. В нем действительно есть как ветхие и близкие к аварийному состоянию дома, так и великолепно сохранившиеся объекты. Причем это могут быть и дворянские особняки, впоследствии уплотненные и заселенные коммунальным способом, и доходные дома, перестроенные казармы и надстроенные каретные сараи. Словом, все жилые помещения, «упакованные» в дореволюционные стены.

Экспертиза перекрытий – важное исследование, которое позволяет оценить уровень износа, определить остаточную несущую способность, выявить возможные дефекты и принять своевременное решение о ремонте.

Состоянию таких конструкций необходимо уделять максимум внимания, поскольку даже небольшие повреждения способны привести к полному обрушению объекта.

Дом получает статус аварийного, когда несущие элементы не выдерживают нагрузку. Жить в таком строении небезопасно для здоровья — жильцов нужно расселять и предоставлять им новую жилплощадь или деньги на её покупку. Но на практике это происходит не всегда.

Аварийным признаётся жильё, в котором фундамент, капитальные стены и другие несущие конструкции исчерпали запас прочности, из-за чего появился риск обрушения или имеется критический наклон — когда дом может упасть. Помещения в нём признаются непригодными для жизни по техническим нормам, а здание нельзя отремонтировать, оно подлежит сносу.

Ветхим признаётся жильё, которое нуждается в ремонте, но нет необходимости расселять жильцов и сносить здание полностью. Обычно это строения с ограниченно работоспособными несущими конструкциями. По рекомендациям Комитета РФ по строительству и жилищно-коммунальному комплексу МДК 2-04.2004, для каменных строений критерием становится износ более 70%, для деревянных — более 65%. Возможны косметические дефекты, но техническое состояние основных элементов контролируемо.

Например, сталинка постройки 50-х годов может выглядеть непривлекательно, есть большой износ по коммуникациям, краска на лестничных пролётах обшарпанная. Но сам дом прочный и может простоять ещё долго. Это ветхое строение. А небольшой дом, в котором есть критические повреждения фундамента и стен, по результатам проверки может получить статус аварийного, потому что есть угроза обрушения.

Смотрите сюжет телеканала 78.ru с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец от 14.05.2025 по ссылке: https://78.ru/tv/programs

1. **Телеканал 78.ру**

14.05.2025 г.

<https://78.ru/tv/programs>

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

15.05.2025 г. В Петербурге за месяц выявили 165 нарушений в сфере ЖКХ

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/в-петербурге-за-ме](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B2-%D0%BF%D0%B5%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%B1%D1%83%D1%80%D0%B3%D0%B5-%D0%B7%D0%B0-%D0%BC%D0%B5)

В Петербурге за апрель инспекторы составили 165 протоколов об административных нарушениях в сфере ЖКХ и выдали 58 предписаний, обязывающих исправить недочёты, сообщили в жилищной инспекции города.

Всего было проведено 192 проверки, включая выезды на места, изучение документов и инспекционные визиты.

Чтобы предотвратить возможные нарушения, управляющие организации получили 49 предупреждений.

По результатам рассмотрения нарушений были вынесены штрафы на общую сумму 13,763 тыс. рублей, рассказали в инспекции.

Напомним, в Петербурге с 1 апреля 2025 года проходил месячник по благоустройству, в рамках которого был организован контроль качества уборки территорий. В рамках месячника были выявлены нарушения обязательных требований в 569 домах (17%), всего зафиксировали 754 нарушения.

«Наиболее часто встречающимися нарушениями в сфере ЖКХ являются: — неисполнение (ненадлежащее исполнение) управляющими организациями, ТСЖ, ЖСК, ЖК обязанности по содержанию общего имущества многоквартирных домов (своевременное проведение текущего ремонта (планово-предупредительного ремонта), уборки лестничных клеток, придомовых территорий, снега и мусора, дезинсекции, дератизация и т.д.), подготовке жилищного фонда к отопительному сезону. ГЖИ выполняет функции контроля за использованием, содержанием и ремонтом жилищного фонда и общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. В том числе за техническим состоянием зданий и инженерного оборудования, своевременным выполнением работ по их содержанию и ремонту и многие другие»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

19.05.2025 г. Для жилищных кооперативов хотят ввести запрет на управление домами

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/для-жилищных-коопе](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B4%D0%BB%D1%8F-%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D0%B8%D1%89%D0%BD%D1%8B%D1%85-%D0%BA%D0%BE%D0%BE%D0%BF%D0%B5)

Для жилищно-строительных кооперативов (ЖСК) хотят ввести запрет на управление многоквартирными домами. Их предлагают ликвидировать после завершения строительства. Такой законопроект подготовили депутаты Госдумы от «Единой России». Они утверждают, что ЖСК могут управлять домами недобросовестно: накапливать долги и формально подходить к домовому имуществу. В отрасли с этим согласны не все: неэффективно управлять жильем могут также ТСЖ и УК, поэтому нельзя лишать людей еще одной формы управления.

Почему ЖСК хотят запретить

ЖСК могут запретить управлять многоквартирными домами, обязав их ликвидироваться после завершения строительства. Как выяснили «Известия», такой законопроект на этой неделе может внести глава комитета Госдумы по строительству и ЖКХ от фракции «Единая Россия» Сергей Пахомов и ряд депутатов от комитета.

Сегодня ЖСК выступает в качестве застройщика и обеспечивает строительство, реконструкцию многоквартирного дома на основании выданного ему разрешения, говорится в пояснительной записке к законопроекту.

Одной из функций кооператива может быть управление домами после завершения их возведения. Однако, как показывает практика, зачастую ЖСК не просто берет на себя эти обязанности, но и передает их сторонним организациям, отмечается в документе.

― Передача такого управления происходит в лучшем случае. В худшем ― творится настоящая анархия: платежи не собираются, перед ресурсниками копятся задолженности. Поэтому мы предлагаем исключить из правоотношений такие кооперативы, которые по своей сути не являются ни ТСЖ, ни УК, ― пояснил «Известиям» Сергей Пахомов.

По его словам, в связи с этим законопроектом предлагается ликвидировать ЖСК после завершения строительства, чтобы они в течение трех месяцев после выплаты последнего пая собственника преобразовывались в ТСЖ или нанимали управляющую компанию. Ведь основная их задача именно в строительстве жилого дома, подчеркнул депутат.

― Если собственникам не удастся договориться, то органы жилнадзора будут обращаться в суд для принудительной ликвидации. Местные власти в таком случае будут проводить конкурс по выбору УК, ― добавил Сергей Пахомов.

По оценкам депутатов, более 50% таких ЖСК сегодня осуществляют формальное управление домами.

«Жилищный или жилищно-строительный кооператив (ЖСК) в Жилищном кодексе РФ — это добровольное объединение граждан и юридических лиц на основе членства в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, а также управления многоквартирным домом. Согласно статье 110 ЖК РФ, члены кооператива своими средствами участвуют в приобретении, реконструкции и последующем содержании многоквартирного дома. В Санкт-Петербурге около 200 ЖСК. Конечно, созданный некими лицами кооператив может оказаться «прокладкой», «троянским конём», который руками и голосами не собственников — членов управляет домом, а позади маячит тень то ли «своего» подрядчика, то ли «нужной» управляшки»,- рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

19.05.2025 г. Когда с рынка ЖКХ уйдут недобросовестные организации

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/когда-с-рынка-жкх-](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BA%D0%BE%D0%B3%D0%B4%D0%B0-%D1%81-%D1%80%D1%8B%D0%BD%D0%BA%D0%B0-%D0%B6%D0%BA%D1%85-)

Сегодня управляющим компаниям, легитимность которых держится на подделанных протоколах собраний собственников жилья в многоквартирных домах, пользуясь несовершенством законодательства, при помощи юристов годами удается оставаться на плаву, собирая деньги с жильцов. Поэтому в Госдуме предложили размещать единственно верный протокол собрания жильцов сразу после его проведения в ГИС ЖКХ. Минстрой такую инициативу поддержал. Подробнее о новации «Парламентской газете» рассказала автор законопроекта — зампредседателя Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева.

Согласно действующим нормам, жилищный надзор обязан проводить проверки только при проведении двух и более собраний собственников по одному вопросу в течение трех месяцев, но предлагаемые поправки заставят ГЖИ активизироваться.

По мнению Разворотневой, мера позволит повысить прозрачность управления многоквартирными домами и защитить права жильцов от злоупотреблений со стороны недобросовестных управляющих компаний.

«Сейчас с Минстроем мы готовим поправки, в которых пропишем действия ГЖИ в случае, если собственники обращаются к ним с жалобами на то, что они не голосовали или голосовала не так, как написано в листе для голосования, который вывешен в ГИС ЖКХ. Закон установит необходимую реакцию ГЖИ на все эти проблемы», — отметила депутат.

Законопроект, по ее словам, предполагает ответственность за то, что инициатор собрания не выкладывает протокол в ГИС ЖКХ. Этот протокол «будет единым и главным, со статусом подлинника».

«Потому что сейчас у нас что получается? Прошло собрание, инициатор выложил этот протокол в ГИС, передал подлинник протокола управляющей компании, а управляющая компания пошла в ГЖИ и принесла туда совершенно другую бумагу. И что там в ГЖИ лежит, какие решения ГЖИ принимает на основании вот этой бумаги, которую принесла управляющая компания, никто не знает», — пояснила суть проблемы Светлана Разворотнева.

Единственный протокол, размещенный в базе ГИС ЖКХ, убеждена она, упростит защиту прав собственника, который хочет судиться или обратиться в правоохранительные органы. В этом случае ему не придется идти в горжилинспекцию «и выпрашивать подлинник протокола или заверенную копию». С принятием закона человек просто выгрузит документ, заверенный электронной подписью, из госинформсистемы и представит его в качестве доказательства своей правоты в суде.

Такой подход, по ее мнению, позволит собственникам более оперативно реагировать на мошеннические действия «управляек», а дальше ГЖИ в соответствии с законом будет активнее реагировать на волеизъявления жильцов.

«Сегодня все упирается крайне неэффективное административное законодательство. Гражданское право России исходит из презумпции добросовестности участников гражданских отношений (ст. 10 ГК РФ). То есть, в теории не предполагается ситуации, когда за собственников подделывают их волеизъявление. Но в ЖКХ практика богаче теории. Собственники могут обратиться в полицию по факту преступления о подделке их подписей (327 УК РФ), но в 99,99% случае уголовного дела не будет, т.к. невозможно установить состав преступления. Государство ищет регулярно меры борьбы с фальсификациями решений. Был установлен повышенный кворум для смены управляющей организации (сейчас за это должно проголосовать 50+1% от общего числа собственников). Только теперь опять заговорили о его снижении. Ввели обязательное размещение инициатором собрания сообщения с повесткой вопросов в ГИС ЖКХ. Но это требование касается исключительно оспоримости, а не ничтожности. То есть, факт этого нарушения нужно снова доказывать в суде. У кого-то получается «выбить» в суде обеспечительные меры на поддельный протокол общего собрания (если вовремя о нем узнать). Иногда решить ситуацию помогает публичность и скандал. В Санкт-Петербурге запущен отдельный сервис на портале «Наш Санкт-Петербург». Если в Порядке пропишут, что каждый собственник дома, сведения о голосовании которого представлены в ГЖИ, будет получать автоматическое уведомление через Госуслуги о том, что он или от его имени проголосовали на общем собрании и там же через Госуслуги будет предусмотрена возможность апелляции по данному решению в случае своего неучастия-все это упростит процедуру, если ГЖИ будет обязана такую апелляцию учесть при вынесении решения по реестру лицензий. Совершенно очевидно, что эту проблему можно решить»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**
	* 1. г. Сотни домов в Петербурге не дождутся капремонта в ближайшей перспективе

 [http://gkhkontrol.ru/2025/05/сотни-домов-в-пете](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%81%D0%BE%D1%82%D0%BD%D0%B8-%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BE%D0%B2-%D0%B2-%D0%BF%D0%B5%D1%82%D0%B5)

Причина — нехватка средств. По словам начальника профильного управления жилищного комитета Дмитрия Кузнецова, для реализации программы капремонта не хватает около четверти триллиона рублей.

Сотни домов в Петербурге не дождутся капремонта в ближайшей перспективе. Для реализации программы, расписанной до 2038 года, не хватает 240 миллиардов рублей, заявил в Заксобрании начальник профильного управления жилищного комитета Дмитрий Кузнецов.

По словам Кузнецова, действующих взносов горожан недостаточно, в том числе с учетом невыполненных работ за прошлые периоды. При этом государственная поддержка сегодня крайне мала, чтобы покрыть все расходы. Чиновник также упомянул о решении властей не поднимать тарифы для населения в 2023-2024 годах, что лишь усугубило и так непростую ситуацию. В итоге администрации районов вынуждены более тщательно подходить к выбору объектов. В краткосрочный план попадают лишь те, где восстановление точно невозможно отложить на несколько лет. Комментирует депутат ЗакСа Михаил Амосов: «Проблем действительно очень много. Если говорить о тарифах, начнем с конца, там приводилось сравнение с Москвой и Свердловской областью, где тарифы, конечно, повыше. Также нужно отметить, что у нас есть дифференциация тарифов между окраинами и центром. Львиная доля денег Фонда капитального ремонта, я думаю, процентов 80, идет именно в Центральный район. Мне кажется, так быть не должно, здесь необходимо какое-то переосмысление, возможно, даже на федеральном уровне. А если говорить об отчете, то, как мне показалось, стало больше порядка. Но все равно остается много непонятного: как выбираются объекты, какие приоритеты у фонда».

Стоит напомнить, что в жилищном комитете регулярно заявляют о дефиците средств. Так, пару месяцев назад об этом на встрече с губернатором говорил глава ведомства Денис Удод. В числе прочего он напомнил о рекомендации Минстроя проводить ежегодную индексацию минимального взноса на капремонт. В Смольном, впрочем, об этом и не забывали. В последний раз ставку поднимали в декабре 2024 года. Теперь горожане вынуждены платить в месяц от 13 до 14 рублей за квадратный метр общей площади помещения. Мнение руководителя департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Аллы Бредец: «Безусловно, экономически необоснованный тариф в Санкт-Петербурге существовал длительное время. Это привело к недостатку денежных средств в кассе для проведения ремонтных работ во всех домах. Однако мы понимаем, что для перехода на экономически обоснованный тариф собственники должны будут поднатужиться. При этом, анализируя отчеты Контрольно-счетной палаты, мы видим, что у Фонда капитального ремонта ежегодно остается значительные неиспользованные средства на счетах, которые также подвержены инфляции. В результате город теряет возможности для выполнения необходимых работ. Вероятно, необходим комплексный подход. Город не должен сокращать количество субсидий. Но также важно подготовить собственников к тому, что в ближайшее время им придется увеличить свои платежи».

На этом фоне стоит вспомнить о недавних претензиях Контрольно-счетной палаты к Фонду капремонта. Речь о том, как организация тратит деньги, собранные с подрядчиков, и о процентах с депозитов, куда кладут средства в обеспечение контрактов. В КСП неоднократно обращали внимание на то, что часть этих денег, а это десятки миллионов рублей, идет не в общий котел на капремонт, а тратится на другие нужды, например административные.

 Автор: Максим Тихонов

Радио «Бизнес ФМ»: <https://bfmspb.ru/novosti/sotni-domov-v-peterburge-ne-dozhdutsya-kapremonta-v-blizhajshej-perspektive>

1. **Радио «Бизнес ФМ»**

<https://bfmspb.ru/novosti/sotni-domov-v-peterburge-ne-dozhdutsya-kapremonta-v-blizhajshej-perspektive>

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

21.05.2025 г. За неуведомление РКН об обработке персданных вводятся новые штрафы

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/за-неуведомление-р](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B7%D0%B0-%D0%BD%D0%B5%D1%83%D0%B2%D0%B5%D0%B4%D0%BE%D0%BC%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5-%D1%80)

С 30 мая 2025 года за неуведомление Роскомнадзора об обработке персональных данных вводится отдельная административная ответственность. Направить такое сообщение в надзорное ведомство должен каждый оператор ПДн перед началом работы с ними. В соответствии с п. 2 ст. 3, ч. 1 ст. 22 № 152-ФЗ, УО, товарищества и кооперативы являются операторами ПДн и обязаны уведомить Роскомнадзор о своём статусе. Сделать это можно в бумажном или в электронном виде с усиленной квалифицированной ЭЦП или через Госуслуги с использованием ЕСИА. Если сообщение не направить, то с 30 мая 2025 года оператора ПДн могут привлечь к ответственности по ч. 10 ст. 13.11 КоАП РФ (Федеральный закон от 30.11.2024 № 420-ФЗ). Штрафы по ней составят: для физических лиц – от 5 тысяч до 10 тысяч рублей; для руководителей – от 30 тысяч до 50 тысяч; для юрлиц – от 100 тысяч до 300 тысяч.

В случае незаконной передачи информации о людях в количестве от 1 тыс. до 10 тыс. человек штраф составит: должностным лицам государственного или муниципального органа либо некоммерческой организации — от 200 тыс. до 400 тыс. рублей, ИП и компаниям — от 3 млн до 5 млн рублей. 2

За неправомерное распространение персональных данных спецкатегорий. Для должностных лиц — от 1 млн до 1,3 млн рублей, для ИП и компаний — от 10 млн до 15 млн рублей. 2

За нарушение правил хранения данных. Серверы, на которых хранятся персональные данные россиян, должны находиться в РФ. Штрафы за нарушение: до 6 млн рублей за первое нарушение, до 18 млн рублей за повторное. 3

Также с 30 мая 2025 года молчание при утечке данных грозит штрафом до 3 млн рублей.

«До 30 мая все, кто работает с персональными данными, должны подать уведомление в Роскомнадзор. Эта обязанность касается компаний, ИП, самозанятых и даже физлиц. Не подали уведомление? Тогда готовьтесь — проверки и новые большие штрафы уже на подходе. Актуальная форма уведомления утверждена приказом Роскомнадзора № 180. На самом деле, больших сложностей при заполнении не возникнет. Вам достаточно проставить галочки в выпадающем списке — самостоятельно искать нужные формулировки не нужно. Также подсказки есть, если вы заполняете уведомление через 152DOC. Что же нужно сделать? Проверить, есть ли ваша компания в реестре Роскомнадзора. Если нет — обязательно до 30 мая 2025 года подать уведомление о начале обработки персональных данных. Должно быть наличие согласий сотрудников на обработку персональных данных. Назначен ответственный за обработку персональных данных. В должностных инструкциях должен быть запрет на передачу персональных данных. Нельзя пересылать персональные данные через мессенджеры и хранить их на Google Диске — например, фотографии сотрудников, сканы паспортов, ИНН и прочее. Не рекомендуется хранить копии паспортов и СНИЛС в личных делах. Всем рекомендую перечитать 152‑м Федеральный закон.. Порядок уничтожения документов законом не установлен, поэтому вы можете установить его самостоятельно. Главная задача — исключить утечку персональных данных»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

21.05.2025 г. Опасность свыше: тысячи старых балконов в центре Петербурга требуют ремонта

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/опасность-свыше-ты](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BE%D0%BF%D0%B0%D1%81%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C-%D1%81%D0%B2%D1%8B%D1%88%D0%B5-%D1%82%D1%8B)

В центре Петербурга можно найти не менее 15 тыс. старых балконов. Многие требуют ремонта.

На майских праздниках в Петербурге произошёл очередной случай обрушения балкона. Это случилось во время ремонта в доме по Малой Пушкарской ул., 5 (доходный дом Честнокова 1910 года постройки). Обвалился нижний балкон. В результате пострадали два человека. Это были промышленные альпинисты, которые, как сообщалось, выполняли работы по укреплению балконной плиты. Следственный комитет начал проверку обстоятельств этого происшествия, все детали пока не ясны.

На сайте Фонда капитального ремонта здание на Малой Пушкарской, 5, отнесено к домам «дореволюционной постройки, не прошедшим капитальный ремонт». Там также отмечается, что в соответствии с региональной программой капитального ремонта в отношении здания были предусмотрены такие виды работ, как замена отдельных аварийных конструкций «в связи с опасностью их обрушения, когда основания для признания многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции отсутствуют», а также работы по ремонту фасада. Но конкретные сроки ни по тому, ни по другому виду работ не указаны. Возможно, они не были включены в краткосрочные планы реализации программы капитального ремонта.

С другой стороны, по сообщениям СМИ, суть приведших к обрушению работ как раз заключалась в попытке устранить аварийность.

Сколько в центре Петербурга балконов

«Деловой Петербург» изучил технические паспорта многоквартирных домов, обнародованные на портале «Наш Санкт–Петербург». Как следует из этих документов, в четырёх центральных районах Петербурга (Адмиралтейском, Василеостровском, Петроградском и Центральном) балконы есть не менее чем на 3,4 тыс. жилых домов из 17 тыс. зданий, то есть примерно на 20%. Всего балконов в этих домах около 74 тыс. (примерно по 20 балконов на дом). Но большая часть балконов (около 80%) относится к новостройкам, которые расположены, например, на намыве возле Васильевского острова.

Что же касается дореволюционных зданий с балконами, таких домов в центральных районах не менее 2,6 тыс. (около 75% зданий с балконами). Количество балконов в них составляет около 15 тыс. (20% балконов от общего числа в центре). В старинных домах с балконами в центре, по данным техпаспортов, живёт около 300 тыс. человек, то есть один балкон приходится на 20 жителей. Общая площадь балконов в домах центра с дореволюционными датами постройки составляет около 36 тыс. м2, средняя площадь одного балкона — около 2,4 м2. Среди лидеров по числу балконов можно назвать дом Петроградского товарищества постоянных квартир на Каменноостровском пр., 73–75 (120 балконов в доме).

На том же портале есть ведомости технического износа зданий. В них, в частности, учитывается износ «балконов, лоджий, крылец». Средний показатель износа этих элементов в домах центра города составляет около 30%. Наибольший средний износ (больше 37%), по данным технических ведомостей, наблюдается в муниципальных округах «Петровский», «Кронверкское», «Введенский» (все три — Петроградский район) и «Остров Декабристов» (Василеостровский район). Наилучшей ситуация выглядит в Коломне и Адмиралтейском округе (Адмиралтейский район), а также Дворцовом округе (средний износ во всех случаях — менее 30%).

Вадим Кузьмицкий

Издание «Деловой Птербург»: <https://www.dp.ru/a/2025/05/21/opasnost-svishe-tisjachi-starih>

1. **Издание «Деловой Петербург»**

21.05.2025 г.

<https://www.dp.ru/a/2025/05/21/opasnost-svishe-tisjachi-starih>

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

21.05.2025 г. Сезонное испытание

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/сезонное-испытание](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%81%D0%B5%D0%B7%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B5-%D0%B8%D1%81%D0%BF%D1%8B%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5)

Ежегодно в Петербурге отключают горячую воду в межотопительный период, чтобы проверить теплосети и предупредить аварии.

Горячую воду отключают не только в Петербурге, но и в других городах. Во время отключения энергетики проводят плановые ремонты и гидравлические испытания тепловых сетей. Для этого они осматривают трубы и насосы, а также подают на участки холодную воду под большим напором, чтобы выявить слабые места и предупредить аварийные ситуации.

Смотрите сюжет 78 канала с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылке: https://static.78.ru/images/uploads/media/2025/5/21/1747822530356.mp4

Графики отключения горячего водоснабжения в Санкт-Петербурге в 2025 году утвердили ещё 24 апреля, об этом сообщили в пресс-службе Смольного. Согласно им, специалисты теплоэнергетических компаний приступят к проверке тепловых сетей уже 13 мая, а завершат её 25 августа.

Однако столь длительный период проверок не означает, что горячую воду отключат на несколько месяцев. Обычно его длительность зависит от того, как много работ надо провести на теплосетях. Если аварийных участков не выявлено и сети в хорошем состоянии, горячую воду могут включить буквально на следующий день после отключения. В иных случаях требуется более длительное время, но оно не может превышать две недели.

Таким образом, отключения горячей воды могут длиться от 2 до 14 дней в зависимости от количества необходимых работ.

Отключать горячую воду и обслуживать теплосети в разных районах города будут не одновременно. Связано это с двумя обстоятельствами: во-первых, в Северной столице много котельных, которые отключают и вводят обратно в строй по очереди, а не одновременно, а во-вторых, в городе действуют несколько теплоэнергетических компаний, которые и занимаются обслуживанием сетей и котельных.

Как узнать, когда в моём доме отключат горячую воду

Традиционно управляющие компании начинают извещать о плановом отключении горячего водоснабжения за две недели: для этого они развешивают объявления на подъездах и отправляют сообщения в общих чатах, если таковые есть. Кроме того, ресурсоснабжающие организации часто предупреждают о периодах отключения в квитанциях.

График отключения горячей воды зависит от компании, которая обслуживает тепловые сети в конкретном доме. Поэтому, чтобы узнать, когда в вашем доме отключат ГВС, нужно прежде всего выяснить название ресурсоснабжающей компании. Оно обычно указано на квитанции.

У каждой компании свои графики отключения, а также своя зона ответственности в городе. Они не совпадают с границами районов, бывает даже так, что компания обслуживает целиком один район и буквально несколько домов в другом районе. Причина — в зоне подключения котельных.

Котельные и тепловые сети Петербурга обслуживают четыре компании, и у каждой есть поисковая система, благодаря которой можно посмотреть, когда будет отключена горячая вода в конкретном доме.

1. «ТЭК СПб»

Компания отвечает за 17 районов Петербурга и 4 района Ленобласти. Самый большой охват домов у неё — в Приморском, Выборгском, Кронштадтском и Невском районах.

График отключений домов, которые обслуживает «ТЭК СПб», от горячего водоснабжения находится здесь: https://aotek.spb.ru/grafik/?district=Адми

По ссылке расположена форма поиска, в которой можно ввести название района, улицы и номер дома, чтобы узнать, будет ли по конкретному адресу отключаться ГВС и даты отключения.

2. «Теплосеть Санкт-Петербурга»

Компания обслуживает Василеостровский, часть Невского, Выборгского, Кировского, Центрального, Адмиралтейского, Калининского, Красногвардейского, Красносельского, Московского и Фрунзенского районов.

График отключений домов, которые обслуживает компания, находится здесь: https://www.teplosetspb.ru/summer\_campaign

 В форме поиска можно ввести название улицы и номер дома, чтобы узнать период отключения ГВС.

3. «Петербургтеплоэнерго»

Компания занимается домами в Петроградском, Центральном районах, частично в зоне ее ответственности Адмиралтейский и Фрунзенский районы, однако в основном она работает в Ленобласти.

График отключений ГВС находится здесь: https://ptenergo.ru/customer/gvs/developer

 На странице размещён общий список адресов с датами отключения горячего водоснабжения, есть как общий поиск по словам, так и поиск по конкретному адресу дома.

Например, в доме 14, строение 1, по набережной Адмирала Лазарева ГВС в 2025 году планово отключат дважды: 1–7 июля и 18–24 августа.

4. «Теплоэнерго»

Компания обслуживает Выборгский, Калининский, Колпинский, Красногвардейский, Красносельский, Курортный, Московский, Невский, Петроградский, Приморский, Пушкинский, Фрунзенский районы, один адрес в Адмиралтейском районе Петербурга, а также Всеволожский район Ленобласти.

График отключений ГВС компании расположен здесь: https://te-spb.ru/for-subs/shutdown/

На странице размещена таблица со всеми адресами, которые обслуживает компания, с указанием района и периода отключения, а также есть форма поиска, чтобы найти информацию о конкретном адресе.

Полезные телефоны при отключениях горячего водоснабжения

Если во время отключения горячего водоснабжения что-либо происходит — к примеру, авария при испытаниях, или период отключения длится дольше, чем было запланировано и объявлено, — нужно прежде всего обратиться на горячую линию ресурсоснабжающей организации, которая обслуживает ваш дом:

«ТЭК»: 8 (812) 601-93-93 (горячая линия),

«Теплосеть»: 8 (812) 688-46-46 (дежурная служба),

«Петербургтеплоэнерго»: 8 (812) 334-50-60 (многоканальный телефон), 8 (800) 222-57-50 (горячая линия),

«Теплоэнерго»: 8 (812) 363-09-40 (горячая линия для населения), 8 (812) 363-09-30 (аварийно-диспетчерская служба).

Кроме того, можно обратиться в свою управляющую компанию, чтобы узнать, в чём причина задержки, или чтобы сообщить об аварии. Телефоны обычно указываются в квитанциях и на досках объявлений в подъездах.

Помимо этого, есть возможность оставить заявку на портале «Наш Санкт-Петербург», а также по круглосуточному телефону Городского мониторингового центра: 004 или 8 (812) 576-4-004.

Также можно обратиться на горячую линию Жилищного комитета Санкт-Петербурга: 8 (812) 576-24-25, 8 (812) 576-24-28.

1. **Телеканал 78.ру**

21.05.2025 г. Программа «Полезное утро»

«ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылке: <https://static.78.ru/images/uploads/media/2025/5/21/1747822530356.mp4>

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

23.05.2025 г. Принят законопроект, который упрощает содержание домов-памятников

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/принят-законопроек](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D1%82-%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B5%D0%BA)

В третьем чтении принят законопроект 680178-8 «О внесении изменений в ФЗ «Об объектах культурного наследия», который упрощает содержание домов-памятников.

До настоящего момента абсолютно все работы в домах-памятниках требовали длительного согласования и очень больших средств, поскольку должны были проводиться силами сертифицированных специалистов, по особым надзором и т.п. При этом речь шла и о таких работах как ремонт инженерных систем или лифтов, установленных в новейшие времена.

Существовавший порядок не способствовал сохранению памятников. В отсутствии средств их никто не содержал и они разрушались ускоренными темпами. Принятый законопроект предусматривает, что работы по содержанию ОКН, не затрагивающие предмет охраны, согласовываются в упрощенном порядке.

Для вновь выявленных ОКН, в которых предмет охраны не установлен, в упрощенном порядке проводятся работы, не меняющие внешний облик и объемно-планировочные решения. Также уточняется порядок согласования работ в зданиях-памятниках, перечень работ, которые относятся к содержанию зданий и памятников.

«Проблема ремонта жилых домов-памятников остра не только для Петербурга. Точно так же обстоят дела в Москве, Саратове, Вологде, Рязани. Ведь Жилищный кодекс с 2014 года предоставляет лишь один способ финансирования ремонта — через Фонд капремонта, и не важно, идёт речь о новостройке или о 150-летнем здании. Без дополнительного финансирования со стороны государства тут не обойтись. Хотя в регионах средства, кто сколько может, выделяют, но, как правило, лишь на ремонт фасадов. Интерьеры остаются без заботы. Петербург по праву можно считать одним большим памятником. Тысячи зданий внесены в реестр объектов культурного наследия. Почти на каждой улице обязательно есть памятник истории федерального или регионального значения. Учитывая солидный возраст города и его исторических объектов, можно сказать, что реставрация памятников истории и архитектуры в Санкт-Петербурге не прекращается никогда»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

26.05.2025 г. Разъяснены особенности определения размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению в МКД

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/разъяснены-особенн](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%8A%D1%8F%D1%81%D0%BD%D0%B5%D0%BD%D1%8B-%D0%BE%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%B5%D0%BD%D0%BD)

<Письмо> Минстроя России от 28.04.2025 N 24963-ДН/04 <О Правилах предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов>

В соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов, утвержденных Постановлением Правительства от 6 мая 2011 г. N 354, в письме приводятся формулы расчета размера платы за коммунальную услугу по горячему водоснабжению.

Сообщается, что объем тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления коммунальной услуги по горячему водоснабжению, определяется исходя из норматива расхода тепловой энергии, используемой на подогрев воды в целях предоставления указанной коммунальной услуги.

Применение в расчетах стоимости коммунальной услуги по горячему водоснабжению фактического объема тепловой энергии, затраченного на подогрев воды, определенного по показаниям прибора учета тепловой энергии, законом не предусмотрено.

Также отмечены особенности определения размера платы за коммунальную услугу по отоплению при открытой системе теплоснабжения и закрытой системе теплоснабжения.

Источник:

<https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_504748/>

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

26.05.2025 г. Управлять многоквартирными домами будут по единому стандарту

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/управлять-многоква](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D1%82%D1%8C-%D0%BC%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BA%D0%B2%D0%B0)

Детали нового документа Минстроя раскрыли в департаменте развития ЖКХ

Обязанности управляющей компании определены Жилищным кодексом. Однако положений, как именно она должна управлять домом, по сути нет. Поэтому Минстрой разрабатывает стандарты управления многоквартирными домами, заявил замдиректора департамента развития ЖКХ Дмитрий Нифонтов на совещании Комитета Совфеда по бюджету и финансовым рынкам.

Требования к персоналу

Минстрой обратил внимание, что ряд проблем в ЖКХ связан с отсутствием понимания у некоторых потребителей, что должны делать исполнители. А те часто не понимают, что они сами должны делать. Например, порой в управляющей компании никто не может определить, сколько стоит ремонт или даже уборка дома.

Новые стандарты нужны, чтобы понимать, какие ресурсы должны быть у обслуживающей организации, прежде чем она возьмется за дом, пояснил Нифонтов.

«Нередко бывают ситуации, когда компания начинает управлять домом и только потом выясняется, что у нее нет для этого никакого материально-технического обеспечения. Причем такие случаи могут происходить без какого-либо злого умысла».

По словам чиновника, стандарт будет устанавливать перечень необходимых работ в зависимости от состава общего имущества. То есть содержание имущества будут оценивать исходя из его состава, а стоимость ремонта — исходя из технического состояния общего имущества. Все это определит первоначальный технический осмотр многоквартирного жилого дома. Его результаты включат в паспорт здания. Нифонтов добавил, что в стандартах также укажут перечень обязательных работ. А их регламент определит требования к материально-техническому обеспечению организации и персоналу, который будет обслуживать дом.

Подходы различаются

Стандартизация работ идет на пользу сфере ЖКХ, однако пока сложно ответить на вопрос, как именно нужно оценивать качество работ, призналась «Парламентской газете» зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева. По ее словам, в разрабатываемых стандартах необходимо учесть, что подходы к управлению «сталинкой», «хрущевкой» и современным небоскребом будут различаться.

«Стандарты качества проделанных работ, безусловно, нужны. Но как их оценивать, пока непонятно. Нужно определить, какими показателями их отражать в документах. Кроме того, стандарты качества могут быть привязаны к разным пакетам услуг. Например, бывает, что жильцы дома хотят сэкономить и оставляют только работы, обеспечивающие безопасность дома. А в домах бизнес-класса могут проводить работы, повышающие энергоэффективность дома», — сказала Разворотнева.

Она подчеркнула, что без единой государственной методики регулирования тарифов на жилищные услуги в этой теме будут по-прежнему возникать споры. Сейчас и собственники, и управляющая компания могут, по сути, назначать любую цену за управление домом, однако это не гарантирует качество проделанных работ.

«Согласно ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса РФ (ЖК РФ), размер платежей за содержание жилого помещения утверждают собственники. Это значит, что УО не может повысить тариф произвольно — даже если этого требуют условия инфляции. Для увеличения тарифа у УО должны быть законные основания. Они могут появиться одним из двух способов: общее собрание собственников (ОСС) приняло положительное решение о повышении суммы или возможность индексации прописана в договоре управления. Рост инфляции — естественный процесс. Мы видим, как год от года меняется стоимость товаров и услуг. Это касается и работы УК. Повышаются цены на закупаемые материалы, сотрудники просят повысить зарплату, чтобы остаться хотя бы на том же уровне покупательской способности. Работа управляющей компании, в основном, скрыта от жителей, они могут оценить только содержание и благоустройство. Если у жителя снег почищен — значит, компания хорошая, а если есть свет и вода — это по умолчанию должно быть. Поэтому УК надо подробно рассказывать жителям, что она делала сегодня, за неделю, за месяц, за квартал, за год. Также обязательно показывать конкретные цифры, касающиеся работы УК. Люди не поймут, если компания скажет, что заменила лампочки. Но если она скажет: «За последнюю неделю мы заменили 100 лампочек» — это уже понятно и масштабно. Помогает и фото/видеоконтент. Часто УО игнорирует обращения и вопросы от собственников для «снижения активности». Сохраняет актуальность проблема неоднозначности мер ответственности за нарушения. Например, штрафы для управляющих организаций не всегда соотносятся с масштабами выявленных нарушений, а процесс лишения лицензий длителен и сложен. Это снижает эффективность системы наказаний и ее способность предотвращать повторные нарушения»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

27.05.202025 г. За навязанный покупателю товар или услугу прилетит миллионный штраф

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/за-навязанный-поку](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B7%D0%B0-%D0%BD%D0%B0%D0%B2%D1%8F%D0%B7%D0%B0%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D0%BF%D0%BE%D0%BA%D1%83)

Законопроект об ужесточении наказания для продавцов внесли в Госдуму

В Госдуму внесли законопроект об увеличении до одного миллиона штрафа за навязывание допуслуг. Сейчас они составляют от 2 до 4 тысяч рублей для должностных лиц и от 20 до 40 тысяч рублей — для юрлиц. Новый законопроект предлагает увеличить их до 100-300 тысяч рублей для должностных лиц и до 250 тысяч — 1 миллиона для юрлиц. Авторы документа в пояснительной записке отметили, что в последнее время наблюдается резкий рост нарушений, связанных с навязыванием дополнительных товаров. Так, в госдокладе «Защита прав потребителей в Российской Федерации» сказано, что в 2020 году официально зарегистрировано 1109 таких нарушений, в 2021-м — 1084, в 2022-м — 782, 2023-м — 3179, а в 2024-м — 4132. Председатель Комитета Госдумы по промышленности и торговли Владимир Гутенев и соавтор инициативы рассказал «Парламентской газете», почему штрафы решили кратно увеличить и когда проект закона примут в Госдуме.

Включение в квитанции ЖКХ необоснованных и неоказанных услуг, стоимость которых в каждой платежке может составлять от нескольких сотен до 1,5-2 тысяч рублей, с учетом числа проживающих в домах дает сотни тысяч рублей необоснованных доходов. И поэтому страх штрафа 2-2,5 тысячи рублей никого не остановит.

Более 250 депутатов подписали законопроект. Штрафные санкции увеличиваются в 40 раз. Если закон примут, он вступит в силу с 1 сентября 2025 года. Напомним, что с этой даты продавцам и исполнителям запрещено навязывать покупателям дополнительные товары, услуги за плату, равно как и менять цену товара в зависимости от покупки другого товара или услуги.

«Управляющая организация по договору управления обязана предоставлять услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию общего имущества МКД не меньше минимального перечня, утверждённого ПП РФ № 290. В ситуации, когда УО считает перечень ПП РФ № 290 недостаточным для надлежащего выполнения своих обязанностей, у неё всегда есть возможность расширить его за счёт дополнительных услуг, которые будут предоставлены в отношении общего имущества собственников. Например, установить домофон, систему видеонаблюдения, ограничение доступа в дом с привлечением консьержа или элементы благоустройства на придомовой территории. Все дополнительные работы, которые производит УО в отношении общего имущества, должны быть согласованы собственниками на ОСС. Тогда же утверждается источник финансирования таких работ. Для установления факта навязывания дополнительных платных услуг, необходимо проанализировать заключенный с потребителем договор управления многоквартирным домом, платежный документ на оплату коммунальных услуг с целью определения объема оказываемых исполнителем услуг, волеизъявлений сторон, наличия существенных условий и условий ограничивающих, либо ущемляющих права. В случае, если потребитель считает, что исполнителем ему были навязаны дополнительные платные услуги, он имеет право обратиться к исполнителю услуг с требованием предоставить информацию о том, каким образом согласовано оказание данных услуг с собственниками жилья (дата проведения общего собрания собственников, протокол общего собрания и другое), сведения об услуге, исполнителе услуг, ее стоимости, порядке расчета и другое»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Законопроект № 924770-8 <https://sozd.duma.gov.ru/bill/924770-8>

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

28.05.2025 г. Госдума приняла закон о защите прав жильцов многоквартирных домов

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/госдума-приняла-за](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B3%D0%BE%D1%81%D0%B4%D1%83%D0%BC%D0%B0-%D0%BF%D1%80%D0%B8%D0%BD%D1%8F%D0%BB%D0%B0-%D0%B7%D0%B0)

Госдума приняла законопроект, который обязывает управляющие многоквартирными домами организации предоставлять жильцам отчёт о деятельности за предыдущий год и размещать его в информационной системе. Соответствующий документ опубликован на портале системы обеспечения законодательной деятельности: https://sozd.duma.gov.ru/bill/651434-8

Закон требует от управляющих организаций, осуществляющих управление многоквартирным домом товариществ собственников жилья, жилищных или жилищно-строительных кооперативов размещать отчёт о своей работе по управлению домом начиная с I квартала 2026 года.

Как отмечается в пояснительной записке, законопроект «направлен на повышение прозрачности деятельности управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК, усиление контроля собственников за их деятельностью». Принятый законопроект, в свою очередь, предлагает установить единую форму отчёта, утверждённую Минстроем России. По словам депутатов, эта инициатива «сделает процедуру получения информации об управлении многоквартирным домом более прозрачной и понятной, а также позволит защитить собственников помещений в многоквартирном доме от финансовых рисков, что будет способствовать снижению социальной напряжённости».

Сегодня Жилищный кодекс РФ предусматривает обязанность управляющей организации ежегодно в течение I квартала предоставлять собственникам отчёт о выполнении договора управления за предыдущий год. Однако требование о форме такого отчёта не содержится ни в кодексе, ни в подзаконных документах.

«Законодатели не первый год работают над реформированием сферы ЖКХ и уже приняли десятки нормативно-правовых актов, касающихся деятельности управляющих организаций и ТСЖ. Тем не менее проблема взаимодействия с жителями до сих пор остается острой, и в ее решении должен помочь некий Стандарт. В формировании долгосрочных отношений между собственниками и управляющими компаниями обеспечить прозрачность работы и понятные критерии»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

28.05.2025 г. Беглов подписал закон о «наливайках» в жилых домах

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/беглов-подписал-за](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%B1%D0%B5%D0%B3%D0%BB%D0%BE%D0%B2-%D0%BF%D0%BE%D0%B4%D0%BF%D0%B8%D1%81%D0%B0%D0%BB-%D0%B7%D0%B0)

Депутаты ЗакСа в скоростном режиме утвердили в целом законопроект о «наливайках» в жилых домах. Хотя до этого народные избранники продлевали срок рассмотрения обращений и предлагали все еще раз обсудить. Участники рынка в шоке: в утвержденных формулировках с 1 сентября 2025-го алкоголь нельзя будет продавать по ночам во всех заведениях общепита с площадью зала менее 50 кв. м и по всему городу.

Документ опубликован на сайте правительства Петербурга и вступит в силу с 1 сентября 2025 года.

следующим шагом бизнеса станет подготовка обращения к градоначальнику с просьбой вернуть инициативу на доработку, как это было сделано в 2020 году.

Между тем, наступление на торговли алкоголем по ночам в заведениях общепита ведется не только в Северной столице. Депутаты ЗакСа 47 региона сразу в трех чтениях утвердили 28 мая законопроект, который сократит время продажи горячительного в Ленобласти с 1 сентября 2025 сразу на два часа. Так, если раньше запрет действовал с 23.00 до 9.00, то теперь нельзя торговать до 11.00.

«Проблема «наливаек» остро стояла в Петербурге. Эти заведения, как правило, располагаются на первых этажах жилых домов и могут работать круглосуточно. Зачастую там нет полноценной еды, а только снеки. Алкоголь из «наливаек» сразу после откупоривания выносят на улицу. В результате жители домов с «наливайками» жалуются на шум, мусор и пьяных посетителей. Авторы законопроекта считают, что это создает угрозу безопасности местных жителей. Ранее отмечалось, что в 2025 году в Санкт-Петербурге силовики составили 17 034 протокола об административных правонарушениях, связанных с алкоголем»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

28.05.2025 г. Смольный разрешил голосовать на общедомовых собраниях через МФЦ

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/смольный-разрешил-](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D1%81%D0%BC%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9-%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B8%D0%BB-)

Удалённое участие доступно владельцам подтверждённой учётной записи.

Как рассказали в Комитете по информатизации и связи, изменения в закон «О жилищной политике Санкт-Петербурга» одобрил губернатор Александр Беглов.

— Удалённое участие в голосовании доступно владельцам подтвёржденной учётной записи на портале Госуслуг, — отметили в Смольном.

Система доступна с любого компьютера или смартфона. Чтобы принять участие в голосовании, необходимо открыть официальный сайт ГИС ЖКХ и авторизоваться с помощью учётной записи на портале Госуслуг. В разделе «Голосование по дому» в Реестре сведений о голосовании в поле «Субъект РФ» нужно выбрать свой город, улицу и номер дома. Проголосовать необходимо по каждому из представленных вопросов повестки.

В многофункциональных центрах «Мои Документы» проголосовать можно в секторах пользовательского сопровождения — там установлены рабочие места, оборудованные компьютерами самообслуживания.

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

30.05.2025 г. Многоквартирная реставрация: кто платит?

[http://gkhkontrol.ru/2025/05/многоквартирная-ре](http://gkhkontrol.ru/2025/05/%D0%BC%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D0%BA%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%82%D0%B8%D1%80%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D1%80%D0%B5)

Многоквартирный дом – это недвижимое имущество, которое может относиться к объектам культурного наследия, если представляет собой ценность с точки зрения истории, архитектуры или градостроительства.

Многоквартирные дома могут выступать объектами культурного наследия федерального, регионального значения. После получения такого статуса они охраняются государством.

Если многоквартирный дом включён в реестр объектов культурного наследия, то к деятельности по управлению таким МКД применяются общие и специальные требования.

Общие требования связаны с положениями ЖК РФ: наличие у УО лицензии на управление домом, если в нём не созданы ТСЖ/кооператив; заключение обязательных договоров с поставщиками коммунальных ресурсов, на обслуживание ВДГО и лифтового оборудования; надлежащее содержание и эксплуатация, поддержание архитектурного облика многоквартирного дома в соответствии с проектной документацией для строительства или реконструкции (пп. «е» п. 10 ПП РФ № 491).

Специальные нормы по управлению многоквартирным домом – объектом культурного наследия содержатся, прежде всего, в № 73-ФЗ.

В отношении многоквартирного дома устанавливаются охранные обязательства. Их состав определён № 73-ФЗ и может корректироваться по решению управляющей организации, ТСЖ или общего собрания собственников. В этом случае охранные обязательства подлежат выполнению всеми собственниками помещений в многоквартирном доме (ч. 3 ст. 56.1 № 73-ФЗ).

Собственность в доме-памятнике – это не только определенный статус, но и целый ряд обязанностей для владельцев.

В частности, закон обязует владельцев жилых помещений обеспечивать сохранность и неизменность облика дома, не проводить работы, изменяющие предмет охраны ОКН или ухудшающие условия, необходимые для его сохранности, изменять планировку и портить интерьер. Проще говоря, если жителям дома-памятника захочется самовольно покрасить стены в подъезде в черный цвет прямо по исторической лепнине, сделать это спонтанно и без разрешения соответствующих ведомств без серьезных последствий не получится.

Смотрите сюжет программы «Известия» телеканала 78.ru с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» по ссылке: <https://78.ru/tv/izvestiya-78-itogi-dnya>

1. **Телеканал 78.ру**
	* 1. Г. Программа «Известия»

<https://78.ru/tv/izvestiya-78-itogi-dnya>