**Отчет мониторинг СМИ март 2025 г.**

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

03.03.2025 г. И снова оферта. В следующей квитанции ЖКХ предложат автоматически заключить договор на газовое оборудование

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/и-снова-оферта-в-следующей-квитанции-ж/>

«ПетербургГаз» снова предложит абонентам заключить договор на обслуживание внутриквартирного газового оборудования по упрощенной процедуре. Надо будет просто оплатить лишние 6 рублей.

Как сообщает компания, она предложит этот удобный способ в следующей квитанции. Это оферта, собственникам жилья надо будет внести авансовый платеж в размере 6 рублей в квитанции ЕИРЦ за февраль 2025 года. «Квитанции в электронном виде поступят абонентам 6 марта 2025 года, бумажный вариант — с 10 марта 2025 года. Договор считается заключенным с момента оплаты авансового платежа, подтверждающего согласие с условиями оферты», — уточняют в пресс-службе.

Напомним, петербуржцы должны заключить договоры на обслуживание внутриквартирного газового оборудования. «ПетербургГаз» уже объявлял аналогичную оферту в 2023 году. Но те, кто тогда не оплатил авансом 5 рублей, должны были потом заключать договоры одним из двух способов: через заявку на сайте компании или через МФЦ.

Многие так и не сделали этого. В результате они стали получать уведомления о том, что подача газа в квартиры без договора будет приостановлена. Теперь «ПетербургГаз» повторяет акцию с офертой.

«Оплата работ по техническому обслуживанию газового оборудования производится один раз в год в квитанции ЕИРЦ не позднее последнего числа месяца, следующего за месяцем выполнения технического обслуживания», — добавляет газораспределительная организация.

Прейскурант на услуги по техобслуживанию ВКГО — здесь.

Все вопросы по заключению договора на техническое обслуживание газового оборудования можно задать по телефону +7 (812) 458-83-52.

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

03.03.2025 г. Кошкам и собакам не место в подвалах

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/кошкам-и-собакам-не-место-в-подвалах/>

Минстрой России в новом письме снова разбирался с сетками на продухах в подвалах МКД. Ведомство разъяснило, почему установка решётки не является нарушением, а её снятие не превращает техническое помещение в приют для бездомных животных. Тема закрытия подвалов от проникновения грызунов и кошек обсуждается с 2019 года, когда Правительство РФ обязало УО и ТСЖ оставлять один продух открытым, но прикрывая его сеткой. В письме от 03.02.2025 № 5265-ДН/04 Минстрою России пришлось в очередной раз разъяснить эти меры, в том числе по вопросу содержания в подвалах МКД безнадзорных животных. Согласно ч. 1.1 ст. 161 ЖК РФ, пп. пп. «б, г» п. 10 Правил № 491, общее имущество МКД должно содержаться в соответствии с требованиями законодательства, в том числе поддерживать установленные НПА температуру и влажность в помещениях дома (пп. «в» п. 11 Правил № 491). Один из способов это сделать – оставить продух в подвале или подполье открытым в течение всего года. В то же время, в соответствии с п. 3.4.1 Правил № 170, управляющая организация и ТСЖ обязаны принимать меры для защиты МКД от грызунов, кошек и собак. Поэтому на все каналы и отверстия технических помещений нужно ставить сетки с ячейками 0,5 см. Как отметил Минстрой РФ, установка на продух решётки не закрывает отверстие. При этом её демонтаж не делает помещение МКД приспособленным для содержания животных – кошкам и собакам не место в подвалах и технических помещениях МКД. Согласно ч. ч. 1, 2 ст. 16 Федерального закона от 27.12.2018 № 498-ФЗ, для безнадзорных питомцев создаются приюты, где их и следует содержать.

«Из анализа нормативно-правовых актов следует, что в многоквартирном доме должен быть оставлен хотя бы один продух, закрытый решёткой, для проветривания подвальных помещений и технических подполий. При этом в пп. «в» п. 11 ПП РФ № 491 указано условие: «если продухи предусмотрены в таких помещениях». В любом случае управляющая организация ОБЯЗАНА обеспечить запрет доступа в подвалы грызунов, кошек и собак, а нарушение этого правила является нарушением правил содержания общего имущества в многоквартирных домах»,-мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

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

03.03.2025 г. Капитальное взыскание: ФКР нацелился получить с петербуржцев 3,5 млрд долгов

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/капитальное-взыскание-фкр-нацелился/>

В ФКР намерены через суд взыскать с жителей Петербурге более 3,5 млрд рублей задолженности. Эти деньги должны войти в общий объем финансирования, который по сравнению с прошлым годом уменьшился на 14%.

Особой гордостью ФКР по итогам 2024 года стала работа по замене лифтов: в общей сложности в жилых домах обновили почти 2 500 подъемных устройств. В этом году такого роскошества ждать не приходится, но вовсе не потому, что с лифтами в Петербурге решены все проблемы, а потому, что сроки эксплуатации вроде бы отслужившего оборудования официально продлили еще на пять лет. Поэтому, судя по всему, траты по этой статье будут отложены до лучших времен. Помимо лифтов, в 2024-м в Северной столице отремонтировали 1 380 инженерных систем, 420 крыш и 200 фасадов. Из них 40 фасадов и 30 крыш отреставрировали на Невском проспекте — специально на эти цели город выделил из бюджета 8 миллиардов рублей. В общей сложности финансирование ФКР составило 37 миллиардов, а план по работам на прошлый год выполнен на 92%. Подробнее об этом в рамках пресс-конференции в «Интерфаксе» рассказал глава ФКР Леонид Вишневский:

«Действительно, была общая проблематика по лифтовому оборудованию, с которым мы успешно справились за 11 лет. Этот год у нас, по сути, последний лифтовой, скажем так, вот, в таком объёме за планку в 2 500 единиц оборудования, которое мы в год меняем. Это очень много. Конечно, за ним идут наши сезонные, скажем, виды работ — это крыши и фасады. Но нельзя выделить отдельный какой-то вид работы, сказать, что вот здесь проблем больше всего. Конечно, житель последнего этажа обращает внимание больше на крышу. Житель первого этажа, конечно, больше обращает внимание на подвалы, фундаменты, состояние сетей и инженерной разводки, которая находится под домом. Наверное, три глобальных вот вида работ я обозначил, но все-таки хочу сказать, с опытом работы, который в фонде имеется, каждый дом чувствует себя по-разному. Это все ещё зависит от качества обслуживания, эксплуатации самого дома, как к нему относиться и как о нём заботиться. Все-таки сказывается итоговое применение, скажем, капитального ремонта. Нужно ли это делать прямо сейчас или все-таки, как говорится, мы можем на другие какие-то вещи обратить внимание».

Любопытна и статистика по собираемости взносов по соответствующей строчке в квитанциях с населения Петербурга. Не секрет, что эта статья уже много лет вызывает довольно много споров у горожан, в результате чего еще за прошлые, даже допандемийные периоды, жители Северной столицы накопили солидные долги. По оценкам ФКР, они составляют около 5 миллиардов рублей — и это только МКД. Если брать еще и нежилые здания, то объем долга увеличивается еще на 2 миллиарда. На данном этапе через суд представители фонда взыскивают с петербуржцев более 3,5 миллиарда рублей. При этом почти миллион задолженности удалось получить по итогам 2024-го года. Собираемость средств в целом за минувший период в ФКР оценивают как близкую к стопроцентной — а точнее, 99,6%. В общей сложности бюджет ФКР в 2025-м должен составить почти 32 миллиарда — и это на 14% меньше прошлогодних показателей. По мнению председателя совета Городского объединения домовладельцев Николая Питиримова, взыскивать долги с неплательщиков, безусловно, надо, но средств на полноценный капремонт в фонде все равно будет всегда не хватать:

«лавный минус в том, что, как правило, капитальный ремонт носит не комплексный характер, а так называемый выборочный. Что само по себе является нонсенсом, потому что это невозможно. Капитальный ремонт подразумевает — либо мы его делаем, либо не делаем. К сожалению, все равно всех средств, которые были выделены или которые планируется выделить, не хватит для того, чтобы осуществить качественный ремонт именно по принципу комплексного ремонта всех многоквартирных домов, которые в этом нуждаются. Поэтому в основе лежит, как всегда, первопричина — любых средств, которые планируются к финансированию капитального ремонта, не хватало, не хватает и будет всегда не хватать при той системе, которая существует на сегодняшний момент».

Стоит добавить, что в минувшие выходные на Загородном проспекте частично обрушился фасад здания, в котором в ноябре прошлого года был закончен капитальный ремонт, передает телеканал «78». Штукатурка упала на тротуар и проезжую часть, но, к счастью, обошлось без пострадавших. А жильцы одного из домов на Нарвской улице в Красном Селе пожаловались на отсутствие капремонта и ужасные условия Александру Бастрыкину. Глава СК потребовал предоставить доклад о проверке фактов нарушения прав граждан.

Рекомендация от руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец: «Долги по капремонту квартиры, не оплаченные предыдущим собственником, переходят к новому владельцу (на основании ч. 3 ст. 158 ЖК РФ). Причем переход осуществляется в полном объеме долга, накопившимся за время неуплаты. Исключением будут являться следующие случаи: когда с прежнего владельца в судебном порядке, уже была взыскана задолженность. Тогда эту сумму новый владелец выплачивать не будет. Будьте внимательны при покупке квартиры!».

Автор: Татьяна Копылова

<https://bfmspb.ru/novosti/kapitalnoe-vzyiskanie-fkr-naczelilsya-poluchit-s-peterburzhczev-35-mlrd-dolgov>

1. **Радио «Бизнес ФМ»**

<https://bfmspb.ru/novosti/kapitalnoe-vzyiskanie-fkr-naczelilsya-poluchit-s-peterburzhczev-35-mlrd-dolgov>

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

03.03.2025 г. Сенатор Шевченко рассказал, как повысить эффективность управления жилыми домами

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/сенатор-шевченко-рассказал-как-повыс>

Порой жители многоквартирных домов, исправно оплачивающие услуги ЖКХ, узнают о том, что серьезно задолжали ресурсоснабжающим организациям, спустя несколько месяцев после ухода управляющей компании. Прихватив с собой вместе с запачканной репутацией еще и деньги жильцов, УК испаряются, что затрудняет возможность оперативно добиться справедливости. Поэтому систему управления многоквартирными домами следует изменить. И прежде всего начать следует с лицензирования, так как процедура сегодня лишь формальная. Вместо этого в правовом поле должны быть зафиксированы обязательные требования к организациям. Подробнее о возможных изменениях в сфере ЖКХ «Парламентской газете» рассказал председатель Комитета Совета Федерации по федеративному устройству, региональной политике, местному самоуправлению и делам Севера Андрей Шевченко.

После перехода 20 лет назад от ЖЭУ к управлению МКД частными компаниями был наработан как позитивный, так и негативный опыт. К сожалению, есть дома, которые остаются и без денег, и без управления, пояснил Шевченко. При этом люди узнают только через несколько месяцев о том, что они платили, «а куда деньги ушли, непонятно». У них у всех долги.

«И в такой ситуации совершенно справедливо возникает вопрос к самой системе управления многоквартирными домами. И он обостряется в связи с рекордными темпами ввода жилья: в прошлом году, например, ввели 108 миллионов квадратных метров, из них почти половина — это МКД. Поэтому считаем, что настало время пересмотреть и внести поправки в законодательство», — отметил сенатор.

По его словам, беда в том, что сегодня получение лицензии управляющими компаниями, по сути, сводится к формальной процедуре. Лицензии могут получить абсолютно любые организации, при этом контроль за исполнением их обязательств очень слабый. У жилищной инспекции не хватает и полномочий, и специалистов. В условиях недоурегулированности этой проблемы некоторые управляющие компании начинают вести себя недобросовестно, к примеру, бросать старые дома, которые им невыгодны, так как нужно проводить капремонт.

«Дисциплины никакой нет, особенно по финансовой части. Мы это видим сегодня в том числе и по уголовным делам. Поэтому вместе с коллегами из Минстроя, профильного Комитета Государственной Думы уже провели несколько совещаний. В марте мы планируем парламентские слушания по обобщению всех поступивших инициатив, намерены также выработать предложения по изменению законодательства», — подчеркнул Андрей Шевченко, добавив, что в законе необходимо прописать обязательные требования к процедуре лицензирования.

«Мы знаем и регулярно слышим о существовании недобросовестных управляющих компаний. Это явление пагубно влияет на репутацию остальных участников рынка управления многоквартирными домами. На мой взгляд, требуется усилить не только контроль за деятельностью, но и наделить ответственные ведомства дополнительными инструментами влияния. Они должны не только фиксировать нарушения, штрафовать, но и быстро лишать лицезии. Безопасность граждан в приоритете, тем более, что при невыполнении своевременных работ, значительно увеличивается % износа зданий и уже требуются деньги государственные, для субсидий на капитальный ремонт, расселение и снос аварийного жилья»,-отмечает руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

03.03. 2025 г. Напоминаем! С 1 марта вступят в силу поправки к ЖК РФ, которые ограничивают проведение ОСС в негосударственных информационных системах

Поправки ограничивают проведение ОСС в негосударственных информационных системах и расширяют механизм оповещения собственника об ОСС через портал госуслуг:

-полностью отменяется возможность проведения ОСС через частные ИС;

-ужесточаются требования к уведомлению собственников о предстоящем ОСС: его необходимо разместить в ГИС ЖКХ, откуда информация автоматически появится на ЕПГУ. Одновременно сохраняется обязанность уведомить собственников об ОСС и привычными способами – заказным письмом (если иного способа информирования не принято на прошлых ОСС) либо лично под роспись, а также разместить в общедоступных местах (на досках объявлений, размещенных во всех подъездах МКД или в пределах земельного участка, на котором расположен МКД);

-вводится обязанность администратора онлайн-ОСС разместить в ГИС ЖКХ или РИС ЖКХ номера СНИЛС и сканы бумажных бюллетеней тех участников, которые не голосуют онлайн;

На портале госуслуг полученная из ГИС ЖКХ информация о сформированных документах онлайн-ОСС (обо всех решениях, а также об общем протоколе ОСС) будет использоваться для формирования информационных электронных сообщений пользователям портала, причем эти сообщения об ОСС считаются юридически значимыми и полученными в момент входа гражданина в ЛК на портале госуслуг или в ГИС ЖКХ (Федеральный закон от 13 декабря 2024 г. № 463-ФЗ).

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

03.03.2025 г. Предприниматели считают избыточным регулированием новые правила установки нестационарных торговых объектов на негосударственных земельных участках.

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/предприниматели-считают-избыточным/>

Законодательная инициатива о правилах размещения нестационарных торговых объектов (НТО) на частной земле, одобренная в первом чтении депутатами Законодательного собрания Санкт–Петербурга, вызвала неоднозначную реакцию экспертов.

Напомним: идея состоит в том, чтобы ставить НТО только в соответствии со схемой размещения, вне зависимости от того, кому принадлежит земельный участок. Объекты, которые в схему не включены, предлагается демонтировать или сносить. В настоящее время в случае с землёй, не принадлежащей городу, порядок определяется собственником. Например, если объект стоит на участке, который принадлежит собственникам многоквартирного дома (МКД), то требование по включению в схему на него не распространяется.

Фальшивые собрания

Как рассказал корреспонденту «ДП» председатель бюджетно–финансового комитета ЗакСа Денис Четырбок, есть случаи, когда председатели ТСЖ заключают договоры с предпринимателями на установку киосков возле дома, не соблюдая всех требований закона.

«По документам в этих случаях можно увидеть, что решение принято после собрания собственников. На деле же выясняется, что жители не в курсе ситуации. Люди жалуются, что Петербург превращается в ларёчный Шанхай. И их негодование оправданно — пример такой ситуации можно видеть на пересечении проспекта Ветеранов и улицы Лёни Голикова. Часто такая торговля не красит город, поскольку внешний вид киосков не соответствует требованиям. Кроме того, бизнес, торгующий на государственной и частной земле, оказывается в разных условиях», — подчёркивает депутат.

Руководитель НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец убеждена, что у большинства собственников, земельное имущество которых входит в состав МКД, есть понимание, что размещение объекта принесёт дополнительную капитализацию. При этом не очень важно, какая форма управления домом используется — управляющая компания или ТСЖ.

«Дополнительный доход может использоваться на жилищные услуги — содержание и текущий ремонт. Большинство жителей города платят за жилищно–коммунальные услуги по минимальной стоимости, поэтому денег недостаточно и многие дома в связи с этим изношены. Дополнительные средства в этом плане идут на благо. Но сейчас, в связи с обсуждаемым проектом, эта опция может исчезнуть. В документе не указаны параметры, по которым НТО может получить или не получить разрешение на размещение. Вероятно, это может привести к коррумпированности, поскольку при решении демонтировать объект могут не учесть интересы собственника», — рассуждает она.

По мнению Аллы Бредец, на частных территориях возле многоквартирных домов и так не допускается размещение объектов, которые приносили бы дискомфорт жителям. Так что зачем нужны дополнительные запреты — неясно.

Законов хватает

Представители бизнес–сообщества, с которыми пообщался «ДП», тоже считают новые требования избыточными. Они напоминают, что все НТО, на какой бы земле они ни стояли, должны соответствовать требованиям федерального законодательства. В том числе это касается соблюдения правил пожарной безопасности, запрета на размещение в охранных зонах и так далее. У частного собственника могут быть и дополнительные условия. Тревогу вызывает, что пока непонятно, каким именно образом объекты НТО на частной земле будут вноситься в схему размещения.

Председатель РОО «Содействие малому бизнесу» Янина Тихонова–Гришина называет инициативу нарушением прав собственности. Ведь если участок в собственности, неясно, почему он должен подчиняться правилу со схемой размещения.

«По внешнему виду объектов согласиться можно, но по нему правовые нормы и так существуют. Причём инициатива депутатов — федеральная, что вызывает возмущение. Если в Петербурге участков в частной собственности не так много, то по всей России ситуация отличается. Также непонятно, на каких условиях собственникам будут диктоваться правила аренды, если в Земельном кодексе это не прописано»,— указывает она.

Нельзя сказать, что НТО размещаются на частной земле без каких–либо требований и условий, развивает мысль председатель совета НП «Союз малых предприятий Санкт–Петербурга» Владимир Меньшиков.

«Бороться нужно с теми, кто нарушает правила размещения киосков и других НТО. А такие прецеденты бывают как на частной, так и на государственной земле. За этим и так следит городской комитет по контролю за имуществом», — отметил он.

Взаимная выгода

Бизнес удивляют высказывания, что предприниматели ущемляют интересы собственников МКД. Если эти собственники действительно провели общее собрание и приняли решение сдать участок земли в аренду, а полученные средства идут на нужды дома, например капремонт, то о каком ущемлении может идти речь?

«Но есть киоски, которые стоят без согласования собственников. Есть распоряжения суда, по которым эти НТО должны быть убраны. На такие объекты жалобы могут поступать, поскольку они нелегальные и собственники МКД от этого ничего не получают, в отличие от нас и коллег, выполняющих все обязательства», — прокомментировал «ДП» генеральный директор ООО «Айсберг» Юрий Рагулин.

Дарья Дмитриева

«Деловой Петербург»

<https://www.dp.ru/a/2025/02/28/larjochnij-shanhaj-vojna-protiv>

1. **Издание «Деловой Петербург»**

<https://www.dp.ru/a/2025/02/28/larjochnij-shanhaj-vojna-protiv>

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

04.03.2025 г. Членам совета МКД пояснили порядок обложения вознаграждений страховыми взносами

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/членам-совета-мкд-пояснили-порядок->

Законом № 362-ФЗ с 1 января 2025 года в ст. 420 НК РФ внесены уточнения, исходя из которых объектом обложения страховыми взносами признаются выплаты и вознаграждения в пользу членов совета МКД, включая председателя, избранных собственниками помещений в МКД (с целью осуществления ими управленческих, контрольных, представительских функций и иных полномочий), производимые по трудовым договорам и гражданско-правовым договорам, предметом которых являются выполнение работ, оказание услуг (Письмо Минфина России от 22 февраля 2025 г. № 03-15-07/17067).

Таким образом, при наличии заключенных трудовых или гражданско-правовых договоров c членами совета МКД, включая председателя совета МКД, суммы выплат и иных вознаграждений являются объектом обложения страховыми взносами.

При отсутствии документальных подтверждений в виде заключенных трудовых договоров или ГПД оснований для признания сумм выплат и вознаграждений членам совета МКД, включая председателя, в качестве объекта обложения страховыми взносами на обязательное социальное страхование, не имеется (Письмо ФНС России от 25 февраля 2025 г. № КВ-4-11/1850@).

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

05.03.2025 г. Завершился региональный этап чемпионата «Профессионалы»

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/завершился-региональный-этап-чемпио>

В Санкт-Петербурге завершился региональный этап чемпионата «Профессионалы», который проходил с 3 по 28 февраля. Это было настоящее шоу мастерства и профессионализма! 110 компетенций показали, насколько крутыми могут быть ребята в своём деле. А Центр «Старт+» стал главной площадкой для проведения соревнований по пяти направлениям:

— «Фотография»,

—«Охрана труда»,

— «Охрана окружающей среды»,

— «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома»,

— «Программно-проектное управление».

Более 100 индустриальных партнёров, включая коммерческие компании и образовательные учреждения разных уровней — от школ до учреждений среднего специального образования, приняли активное участие в чемпионате. Индустриальными партнёрами Чемпионата на площадке «Старт+» выступили:

Санкт-Петербургский государственный университет телекоммуникаций им. проф. М. А. Бонч-Бруевича

Санкт-Петербургский политехнический университет Петра Великого (СПбПУ)

Петербургский тракторный завод

Региональный центр общественного ЖКХ контроля в Санкт-Петербурге

Государственная корпорация «Ростех»

Открыла церемонию награждения приветственным словом директор Центра детского (юношеского) технического творчества «Старт+» Ольга Георгиевна Подобаева, которая пожелала ребятам дальнейших успехов и поздравила их с достигнутыми вершинами.

Лучшие из лучших получили медали, грамоты и памятные подарки — символы их упорной работы и стремления к идеалу. А награждали их лично главные эксперты компетенций чемпионата.

В направлении «Эксплуатация и обслуживание многоквартирного дома» победителем стал Гулиев Назар. Руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» поздравила победителя и выступила с напутствующими словами.

Чемпионат «Профессионалы» — это не просто соревнование, это шанс для каждого участника раскрыть свой потенциал и проложить путь к успеху. Поздравляем всех победителей и участников! Вы — наше будущее, и оно обещает быть ярким и полным возможностей!

Комитет образования Санкт-Петербурга выразил благодарность коллективу РОО «Наш дом на Неве» и РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль», вручил сертификат эксперта Алле Бредец.

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

07.03.2025 г. Коллектив РЦОК СПб «ЖКХ Контроль» поздравляет женщин с наступающим Международным женским днём!

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/коллектив-рцок-спб-жкх-контроль-поз/>

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

07.03.2025 г. В Петербурге депутаты хотят приравнять частные городские земли к государственным

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/в-петербурге-депутаты-хотят-приравня/>

Киоски, ларьки, автомойки на частных территориях надо размещать по тем же правилам, что и на государственных. И если понадобится городу, снести их без суда и следствия. С такой инициативой Заксобрание Cанкт-Петербурга планирует обратиться в Госдуму.

По словам депутатов, петербуржцы жалуются на засилье нестационарных торговых объектов (НТО) возле многоэтажек. А земля у дома частная: она входит в общее имущество.

Сейчас НТО на государственных или муниципальных участках можно установить только в соответствии с городской схемой их размещения, пояснил один из авторов законопроекта, Валерий Гарнец. Для этого владелец киоска или ларька должен пройти через конкурсные процедуры. Другое дело — частная земля. Достаточно получить согласие собственника — и ставь хоть десять шашлычных на одном пятачке. С городом надо согласовать только их внешний вид. По мнению депутатов, это создает неравные условия для бизнеса и зачастую мешает местным жителям.

Но в случае с землей у дома решение принимают как раз сами жильцы, подчеркивает руководитель регионального центра «ЖКХ Контроль» в Санкт-Петербурге Алла Бредец. Они же решают, на что тратить вырученные деньги. «Собственников многоквартирных домов, которые уже получают доход от размещения НТО, очень тревожит, что их могут отстранить от принятия таких решений, — говорит Алла Бредец. — В законопроекте нет четких критериев, по которым город будет разрешать размещение киосков или отказывать в этом. Непонятно, что будет с НТО, которые уже работают и всех устраивают. Если закон будет принят, жильцы уже не смогут решать этот вопрос самостоятельно».

Но речь идет не только о придомовых участках. К примеру, если придорожная автомойка не будет включена в городскую схему, законопроект предусматривает ее снос без решения суда. «Земельные участки продают на аукционах за большие деньги, — рассуждает депутат Заксобрания Ирина Иванова. — Предприниматель купит его, но сделать на этой земле ничего не сможет». Такой риск есть. Значит, его надо исключить из законопроекта. Причесывать все НТО под одну гребенку неправильно, считает и председатель региональной общественной организации «Содействие малому бизнесу» Янина Гришина.

Кстати, с начала года и без новых законодательных инициатив уже сотни ларьков и киосков (на государственных участках) исключили из схемы размещения, а по сути — стерли с карты города. Впрочем, заставить НТО на частных землях играть по городским правилам только в Петербурге не получится. Для этого надо внести изменения в федеральное законодательство. Заксобрание города пока приняло документ в первом чтении.

Сергей Ченцов, руководитель киосковой сети в Екатеринбурге:

— Очередное необоснованное ущемление прав землевладельца. Есть суд, пусть он рассматривает аргументы сторон. И если выявит нарушения закона со стороны владельца земли, то примет решение в пользу администрации города.

Руслан Фазылянов, председатель Комитета потребительского рынка Казани:

— Город не против развития нестационарной торговли, но за то, чтобы она была упорядочена. Мы регулярно убираем незаконные павильоны с муниципальных участков. Бизнесмены, пытаясь избежать этого, «мигрировали» во дворы многоэтажек. По закону демонтировать подобные объекты можно не только через суд, но и силами жильцов и управляющей компании. Три года мы добивались увеличения штрафов за незаконную торговлю. Сейчас минимальный штраф для физлиц вырос с 3 до 4 тысяч, максимальный для юрлиц — с 300 тысяч до миллиона. Эта мера должна повысит эффективность борьбы с незаконной торговлей.

Инна Чемеркина, председатель Комитета по юридической поддержке бизнеса Ростовского областного отделения «ОПОРЫ России»:

— Предложенный законопроект ставит под угрозу базовые принципы частной собственности и правового государства в целом.

По Гражданскому кодексу собственники вправе самостоятельно распоряжаться своей землей и строениями, если они не нарушают публичных норм. Если ввести обязательное согласование с администрацией, то это фактически превратит частную землю в землю, управляемую муниципалитетом. Это может привести к злоупотреблениям, особенно если будет разрешен снос объектов без решения суда. Что касается бизнеса, особенно малого и среднего, то после принятия такого закона он окажется в полной зависимости от решения чиновников. Конечно же, это ослабит и правовую защищенность предпринимателей, владельцев земли.

Как альтернативу можно рассмотреть более гибкий механизм регулирования — например, разработать четкие градостроительные нормы для частных территорий, но без обязательного согласования с органом власти. Такой подход позволил бы сохранить баланс между интересами муниципалитета и правами собственников земли и недвижимости.

Марина Ледяева (Санкт-Петербург) «Российская газета»

<https://rg.ru/2025/03/05/reg-szfo/vladej-s-ogliadkoj.html>

1. **Издание «Российская газета»**

05.03.2025 г.

<https://rg.ru/2025/03/05/reg-szfo/vladej-s-ogliadkoj.html>

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

11.03.2025 г. Обязательная аттестация председателей Правления ТСЖ

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/обязательная-аттестация-председател/>

Эксперты отрасли обсуждают появившийся проект изменений в ЖК РФ. Его опубликовал председатель ТСЖ Сергей Шиянов. Авторы документа предлагают с 1 сентября 2025 года ввести обязательную аттестацию руководителей товариществ – по аналогии с квалификационным экзаменом для УО. Корректировки коснутся ч. 7 ст. 135, ст. 149 ЖК РФ.

Такую инициативу ранее в 2019 году уже выдвигал Минстрой России.

Предлагается внести изменения в Жилищный кодекс РФ, в частности изложить в новой редакции ст. 149, согласно которой председатель правления ТСЖ должен иметь квалификационный аттестат. Порядок проведения экзамена, лица, которые его проводят, перечень вопросов и порядок определения результатов экзамена должно устанавливать министерство строительства и ЖКХ России.

«Я считаю, что это правильное решение для безопасности граждан, так как управление ТСЖ является сложным и ответственным процессом. Для жителей дома, председатель ТСЖ которого не сдавал экзамен, равносильно тому, что быть пассажиром автобуса, водитель которого не имеет водительского удостоверения. Я считаю, что наше предложение не осложняет работу ТСЖ, а, наоборот, гарантирует техническую грамотность управления домом. Отмечу, что сдача экзамена бесплатна, тем более его можно пересдать. Нужно только подготовиться», — пояснил Нуриев.

«Сегодня председатель правления избирается из числа его членов. Сделать это могут члены товарищества на общем собрании, если Уставом это отнесено к компетенции ОСЧ, или избранные члены правления (ч. 3 ст. 147 ЖК РФ). Председатель правления ТСЖ обязательно должен быть собственником помещения в доме и входить в правление товарищества. При этом неважно, где он прописан: в помещении дома, владельцем которого он является, или же в другом месте или даже городе. Председатель ТСЖ — это выборное должностное лицо из числа собственников жилых помещений дома, которое обеспечивает выполнение решений правления ТСЖ. Главная задача председателя — защита интересов собственников квартир в любых инстанциях. Его деятельность регламентируется на законодательном уровне Жилищным кодексом РФ, а также должностной инструкцией, утверждаемой членами правления ТСЖ. Работа председателя ТСЖ мало отличается от деятельности любого другого руководящего лица, но у нее есть отраслевая специфика»,-рассказывает руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец. «Председатель Товарищества Собственников Жилья — это ключевая фигура в обеспечении благополучия жильцов в многоквартирных домах. Эта профессия требует широкого спектра навыков и ответственности перед жилищным сообществом. В первую очередь, председатель ТСЖ организует и руководит общими собраниями жильцов МКД. Эти собрания играют важную роль в принятии решений о текущем ремонте, обслуживании инфраструктуры и управлении финансами дома. Председатель обеспечивает проведение эффективных обсуждений и согласование решений, способствуя согласию и сотрудничеству среди жильцов. Кроме того, управляющий ТСЖ ответственен за сбор и распределение коммунальных платежей, а также за выполнение решений, принятых на общих собраниях. Он также может оказывать юридическую и финансовую поддержку жильцам и заниматься вопросами безопасности и управления многоквартирными домами. Профессиональное обучение и повышение квалификации помогут специалисту успешно руководить жилищным сообществом и обеспечивать комфортное проживание жильцов», добавила она.

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

12.03.2025 г. Жильцы коммуналки не должны солидарно платить за свет за соседей

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/жильцы-коммуналки-не-должны-солидарн/>

11 марта Конституционный суд дал разъяснения, что жильцы коммунальной квартиры не должны солидарно оплачивать задолженность за электричество.

Он рассмотрел жалобу жительницы Санкт-Петербурга, с которой из-за недобросовестных соседей по коммуналке взыскали образовавшиеся за четыре года долги за свет. В квартире установлен общий счетчик, и суды не приняли доводы женщины о том, что она полностью оплачивает ЖКУ, заявив, что объем потребляемой каждым жильцом энергии определить невозможно.

В Конституционном суде указали, что Гражданский кодекс предусматривает солидарную ответственность при ее установлении договором или законом, в частности — при неделимости предмета обязательства. При этом возможна и долевая ответственность, и в судебной практике существует соответствующий подход, что свидетельствует об отсутствии единообразия при рассмотрении подобных дел.

«По общему правилу обязательства с множественностью должников предполагаются долевыми. Солидарная ответственность жильцов коммунальной квартиры допустима законом лишь в ряде случаев, в частности для членов семьи собственника или нанимателя, и не предусматривается для жильцов коммунальной квартиры, не являющихся членами одной семьи, если иное не установлено соглашением между ними», — разъяснили в инстанции, добавив, что дело петербурженки подлежит пересмотру.

«Соглашение о порядке определения объема электрической энергии, потребленной в помещениях, являющихся общим имуществом собственников комнат в коммунальной квартире, и о его распределении между всеми собственниками помещений в коммунальной квартире должно быть оформлено в письменной форме, подписано собственниками помещений коммунальной квартиры или их уполномоченными представителями. Это в идеале. На практике очень редко»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

13.03.2025 г. Газ в помещении

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/газ-в-помещении/>

Смотрите программу «Полезное утро» на 78 канале с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылке:

<https://static.78.ru/images/uploads/media/2025/3/13/1741855165781.mp4>

<https://78.ru/tv/programs/2025-03-13/poleznoe-utro/poleznoe-utro-1303250310>

Горящий газ желтого цвета говорит о неисправности оборудования, заметив такой оттенок газа, нужно сразу выключить плиту и вызвать специалиста.

Правила размещения газовой колонки

Некоторые правила размещения газовой колонки в квартире:

Выбор помещения: для установки подходит любое нежилое помещение Запрещено монтировать колонку в жилых помещениях (спальнях, гостиных, детских), в кухнях-студиях, в помещениях с повышенной влажностью (ванная комната, туалет, совмещённый санузел) и в квартирах выше 11 этажа.

Требования к стене для крепления: стена должна быть выполнена из пожаробезопасного материала (кирпич, бетон). Допустимо подвешивание на деревянные стены при условии дополнительной отделки листом несгораемого материала. Монтаж на несущих стенах и конструкциях исключён.

Вентиляция: помещение должно быть оборудовано естественной или приточно-вытяжной вентиляцией. Запрещено выводить продукты горения через вентиляционную систему.

Входная дверь: входная дверь в помещение должна быть с зазором для притока воздуха (площадь зазора не менее 0,02 м²). 2

Важно: технические требования к помещению для установки газовых колонок могут отличаться в зависимости от региона.

Монтаж газового оборудования должны выполнять специализированные компании, имеющие соответствующий допуск для проведения подобного рода работ. Самовольная установка чревата штрафами, отключением жилища от газа и отказом в гарантийном обслуживании колонки.

Поверка ГО

В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.05.2013 N 410 «О мерах по обеспечению безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования», каждый собственник/наниматель жилого помещения, использующий газовое оборудование, обязан заключить договор на техническое обслуживание внутридомового/внутриквартирного газового оборудования со специализированной организацией. Такой специализированной газораспределительной организацией является ГРО «ПетербургГаз».

Отсутствие договора технического обслуживания газового оборудования является основанием для приостановки подачи газа!

Для оказания услуг по техническому обслуживанию Вам необходимо обеспечить доступ в помещения, в которых расположено внутридомовое и (или) внутриквартирное газовое оборудование. В случае отсутствия доступа в помещение, для проведения планового ТО ВКГО/ТО ВДГО предусмотрен повторный выход. При получении уведомления о проведении ТО ВКГО/ТО ВДГО, в течение 7 календарных дней Вы можете согласовать удобную для Вас дату и время, для допуска сотрудников ГРО «ПетербургГаз» с целью оказания услуг, позвонив по телефону «04» (с мобильного телефона «104»).

Обращаем Ваше внимание, что в случае не предоставления допуска в помещение 2 и более раз, сотрудники ГРО «ПетербургГаз» оформляют Акт об отказе в допуске к внутридомовому газовому оборудованию и о невозможности проведения работ по техническому обслуживанию, копия которого направляется в органы жилищного надзора.

Стоит отметить, что согласно пп. «а» п. 80 Правил, отказ в допуске для проведения работ по ТО ВКГО/ТО ВДГО, является основанием для приостановления газоснабжения и влечет за собой последствия, предусмотренные действующим законодательством РФ.

У газовщиков может появиться возможность беспрепятственно заходить в дома для проверки соответствующего оборудования. Такой доступ у них появится в случае принятия нового законопроекта.

Предполагается, что суд будет выносить решение в сокращенном и упрощенном порядке за 12 дней. На основании такого постановления газовщики с Федеральной службой судебных приставов (ФССП) смогут вернуться в квартиру «с правом беспрепятственного попадания внутрь».

1. **Телеканал 78.ру**

Программа «Полезное утро» 13.03.2025 г.

<https://static.78.ru/images/uploads/media/2025/3/13/1741855165781.mp4>

<https://78.ru/tv/programs/2025-03-13/poleznoe-utro/poleznoe-utro-1303250310>

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

13.03.2025 г. Долги ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/долги-жкх/>

Руководитель регионального центра общественного ЖКХ контроля в Санкт-Петербурге Алла Бредец пояснит в программе «Утро в Петербурге» на телеканале Санкт-Петербург, какие санкции будут ожидать злостных неплательщиков жилищно-коммунальных услуг и сколько надо задолжать, чтобы лишиться жилья. Смотрите по ссылке эфир программы от 13 марта 2025 г.: https://tvspb.ru/programs/releases/3491757

https://cdnvideo.tvspb.ru/tvspbru-uploads/2025/03/uvp\_site-1.mp4

С 1 января 2025 года пени за просрочку оплаты жилищно-коммунальных услуг должны были вырасти и рассчитываться исходя из ключевой ставки Центробанка РФ, которая на сегодня составляет 21%. В Госдуме поддержали продление ставки 9,5% при расчете пени за неоплату ЖКУ до 2026 года. Законопроект был принят сразу во втором и третьем чтении.

Пени за неоплату коммунальных услуг начисляются с 31-го дня просрочки. Отсчет начинается после крайнего срока уплаты, указанного в квитанции.

Размер пени составляет 1/300 ключевой ставки ЦБ от суммы долга за каждый день просрочки. А с 91-го дня просрочки пени начисляются в повышенном размере –1/130 ставки.

Если долг не погашен в течение месяца, управляющая компания или ресурсоснабжающая организация может подать иск в суд. В случаях, когда задолженность не превышает 500 000 рублей, применяется упрощенный порядок рассмотрения дела. Это означает, что решение выносится оперативно, и долг передается судебным приставам.

Приставы могут: арестовать счета должника, запретить сделки с недвижимостью и автомобилем, ограничить выезд за границу.

Помимо финансовых санкций, управляющая компания вправе приостановить подачу горячей воды и электроэнергии, если задолженность превышает два месяца. Восстановить подачу услуг можно только после полной выплаты долга и оплаты расходов на повторное подключение. Если у абонента образовался долг за два расчетных периода за пользованием газа, его должны уведомить дважды: за 40 и 20 дней до отключения. Если сообщения проигнорированы, газ перекроют в течение трех дней с даты последнего уведомления. Могут опломбировать газовое оборудование, установить заглушку и даже радикально демонтировать трубу.

В крайних случаях суд может принять решение о продаже квартиры должника с торгов. Это касается задолженностей в диапазоне 200 000–300 000 рублей. Вырученные средства направляются на погашение долга, а остаток возвращается владельцу.

Однако Верховный суд России дал разъяснения, согласно которым при рассмотрении таких дел суды обязаны учитывать нормы обеспеченности граждан жильем. Это означает, что при изъятии недвижимости должнику и членам его семьи должно оставаться жилье, обеспечивающее нормальное существование. Изъятие не должно нарушать право на жилище и умалять человеческое достоинство.

Согласно действующему законодательству, нельзя изымать единственное жилье, если оно не находится в залоге у банка. Исключением являются случаи, когда квартира приобретена в ипотеку, и заемщик не исполняет кредитные обязательства. Также обсуждается возможность введения временного моратория на изъятие единственного жилья в семьях с несовершеннолетними детьми.

Чтобы не столкнуться с подобными мерами, важно своевременно оплачивать коммунальные услуги. В случае финансовых затруднений можно: договориться о реструктуризации долга с управляющей компанией, оформить субсидию на оплату ЖКУ, заключить соглашение о поэтапном погашении задолженности.

В 2025 году Минстрой РФ совместно с другими ведомствами запустит эксперимент по онлайн-взысканию задолженности за ЖКУ с использованием ГИС ЖКХ, портала Госуслуг и системы «Правосудие». Такой механизм позволит исполнителям строить эту работу согласно НПА даже в отсутствие доступа к персональным данным должников.

Готовится законопроект о возможности использовать исполнительную надпись нотариуса для внесудебного взыскания задолженностей за жилищно-коммунальные услуги. Проще говоря: теперь управдомы смогут обращаться к нотариусам, чтобы получить документы для судебных приставов.

У нас имеется статья 129 ГПК РФ, которая обязывает мирового судью отменять приказы на основании возражения со стороны должника в письменной форме. Затем судья должен вынести письменное определение, которое содержит подробные разъяснения для взыскателя о том, что у него есть право обратиться за взысканием в другом судебном порядке (исковом, а не приказном).

Небольшой ликбез. Возражение на судебный приказ нужно подать за 10 дней ☝️ с момента, как вы его получили по почте.

Это важно. Если вы пропустите эти сроки, вам придется их восстанавливать, и сделать это непросто.

У вас должны быть уважительные причины для пропуска. Если их нет, отменить приказ уже будет нереально.

Отмена приказа не решает проблему задолженности, так как кредиторы продолжат требовать свои деньги и обращаться к должнику за возвратом просроченного кредита.

1. **Телеканал «Санкт-Петербург»**

13.03.2025 г. Программа «Утро в Петербурге»

<https://tvspb.ru/programs/releases/3491757>

<https://cdnvideo.tvspb.ru/tvspbru-uploads/2025/03/uvp_site-1.mp4>

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

14.03.2025 г. Жительница петербургской коммуналки нашла правду только в Конституционном суде

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/жительница>

Солидарная безответственность: собственники комнат в коммунальных квартирах оплачивают долги соседей.

На этой неделе Конституционный суд (КС) отправил на пересмотр дело о взыскании долга за оплату электроэнергии в одной из коммуналок Петербурга. Сделано это было по итогам проверки конституционности статьи 322 «Солидарные обязательства» Гражданского кодекса РФ.

«РосБалт» выяснил, как солидарные обязательства связаны с жильцами петербургских коммунальных квартир и сможет ли недавнее решение КС РФ помочь им в судебных тяжбах об оплате коммунальных услуг.

Долгая дорога в Конституционный суд

В июле 2023 года Василеостровский районный суд удовлетворил требования АО «Единый информационно-расчетный центр Санкт-Петербурга» о взыскании с жильцов коммунальной квартиры долга за оплату электроэнергии.

Среди ответчиков была Валентина Яковлевна Сахарова, владелица доли в пятикомнатной коммуналке многоквартирного жилого дома. Помимо нее, там зарегистрированы еще три человека. В квартире установлен общий прибор учета электроэнергии, при этом в комнатах электросчетчиков не имеется, нет между жильцами и соглашения о порядке оплаты электроэнергии.

По итогу рассмотрения указанных обстоятельств суд указал, что ввиду отсутствия счетчиков невозможно определить объемы электроэнергии, потребленные каждым жильцом квартиры. Был отклонен и довод Валентины Сахаровой о добросовестном исполнении ею обязательств по оплате при наличии долгов у соседей, живущих в одной из комнат коммуналки.

«Поскольку общее количество потребленной энергии каждым собственником неопределимо из-за отсутствия контроля расхода электроэнергии каждым из них, у ответчиков возникает на основании ст. 322 ГК РФ солидарная ответственность в отношении неделимого предмета обязательства по договору электроснабжения», — говорилось в решении суда.

«Подобные дела рассматриваются очень часто, поскольку в коммунальных квартирах зачастую установлен общий счетчик, а каждая комната не оборудована индивидуальным прибором учета электроэнергии. И собственники не могут договориться между собой и оформить письменное соглашение о порядке определения объемов электрической энергии, потребляемой в помещениях, которые являются их общим имуществом. Вероятно, каждый считает, что эти объемы необходимо определять удобным ему способом. Люди не доходят до нотариуса, не заверяют условия письменно, и, соответственно, применить это соглашение нигде не могут. А требования ресурсоснабжающей организации как раз состоят в том, чтобы соглашение было в письменной форме, подписано собственниками помещений коммунальной квартиры либо их уполномоченными представителями. Но на практике такое происходит очень редко. В итоге получается, что собственники, которые добросовестно оплачивают услуги, вынуждены платить еще и за других, поскольку являются получателями всевозможных субсидий и льгот, которых могут лишиться в случае наличия задолженности. Недобросовестные соседи этим обстоятельством пользуются», — отметила в беседе с обозревателем «Росбалта» руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

Валентина Сахарова обратилась в суды апелляционной и кассационной инстанций, но и они поддержали решение Василеостровского районного суда. На этапе апелляции суд счел, что поступающая в жилое помещение через присоединенную сеть электроэнергия является неделимой. В квартире есть общий электросчетчик, но отсутствуют комнатные приборы учета и соглашение об оплате электроэнергии между жильцами. Согласно статье 322 ГК РФ возникает солидарная ответственность в отношении неделимого предмета обязательства в рамках договора электроснабжения.

Верховный суд в рассмотрении кассационной жалобы отказал, указав, что обязанность по оплате долга не лишает Валентину Сахарову возможности обратиться к солидарным должникам с регрессным требованием оплаты долга (п. 2 ст. 325 ГК РФ). После этого женщина обратилась в Конституционный суд.

Историческое постановление

В своей жалобе в КС жительница Петербурга настаивала, что статья 322 ГК РФ не соответствует Конституции в той мере, в какой служит в правоприменительной практике основанием для солидарного взыскания задолженности по оплате электроэнергии с лиц, живущих в коммунальной квартире, но не являющихся членами одной семьи.

Исследовав все обстоятельства и документы, судьи постановили, что пункт 1 статьи 322 ГК РФ не противоречит Конституции, однако при этом выявили отсутствие единообразия при решении вопроса о солидарной ответственности.

«Применить оспариваемую норму для солидарного взыскания задолженности за потребленную электроэнергию характерно для разрешения дел, подобных делу заявительницы. Однако в судебной практике существует и иной подход, согласно которому взыскание осуществляется в долевом порядке, то есть пропорционально долям в праве собственности» — говорится в постановлении КС.

В итоге Конституционный суд постановил, что указанное дело подлежит пересмотру. Соответствующий документ обнародован 11 марта 2025 года.

«Другой вопрос, что хоть и появилось данное разъяснение, но механизм оплаты на сегодняшний день остался прежним. Пока это единственное решение, его получил конкретный человек, собственник, который добился справедливости. Но все ли пойдут по его пути и будут ли суды теперь рассматривать такие дела иначе — и как?» — прокомментировала Алла Бредец.

Практический смысл

Постановление Конституционного суда имеет важное значение для собственников жилых площадей в коммунальных квартирах, однако его не стоит переоценивать.

«Пока рано говорить о том, какое влияние данное решение окажет на общую судебную практику. С учетом того, что после приема заявления в суд проходит несколько месяцев, еще несколько месяцев занимает судебное разбирательство, практика появится не раньше, чем через год», — отметила Алла Бредец.

Показательна эта история и с точки зрения жизненной ситуации ответчика: судебные разбирательства для Валентины Сахаровой тянутся уже более полутора лет и пересмотр дела еще впереди.

«Но в целом это позитивное явление. Наглядный пример того, что собственники могут обращаться в суд и добиваться справедливости. Конституционный суд обратил внимание на отсутствие единообразие при рассмотрении подобных дел. Это так — если посмотреть по различным регионам, практика будет разная. Более того: даже один и та же судья может принять отличные друг от друга решения. Возможно, все зависит от того, у кого сильнее юристы — у собственника или ресурсоснабжающей организации», — резюмировала Алла Бредец.

Как показывает практика, ресурсоснабжающие организации выступают в этих спорах с более основательных позиций, ведь они располагают крупным штатом юристов и оплачивают работу таких специалистов из средств, поступающих в качестве тарифов за «коммуналку». Возможно поэтому жильцам коммунальных квартир все же стоит в первую очередь задуматься об упорядочивании системы оплаты счетов — тогда до судебных тяжб дело может и не дойти.

rosbalt.ru

Евгений Богучарский

<https://www.rosbalt.ru/news/2025-03-13/zhitelnitsa-peterburgskoy-kommunalki-nashla-pravdu-tolko-v-konstitutsionnom-sude-5345377>

1. **Издание «Росбалт»**

13.03.2025 г.

<https://www.rosbalt.ru/news/2025-03-13/zhitelnitsa-peterburgskoy-kommunalki-nashla-pravdu-tolko-v-konstitutsionnom-sude-5345377>

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

17.03.2025 г. На радио «Спутник» обсуждаем насущные проблемы в ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/на-радио-с>

«Не нужно думать, что мошенникам неинтересны мелкие суммы, например, квартплата за одну, отдельно взятую жилплощадь. Как правило, нечестные люди действуют в крупных масштабах, выкачивая огромные суммы таким образом».

Проблемы и перспективы новостроек, «квишинг» – рассылку лжеквитанций мошенниками, случаи незаконной смены управляющих компаний в Петербурге и многое другое обсудили с руководителем регионального центра «ЖКХ Контроль», президентом региональной общественной организации «Наш дом на Неве» Аллой Бредец на радио «Спутник»: https://vk.com/wall-221529037\_8054

Планировали и не успели обсудить из-за недостатка времени:

Проблемы и перспективы новостроек

В Петербурге за прошедшие 4 года цена выросла практически в 2 раза. По темпам роста нас опережает только Москва, а догоняет Казань. Объём предложения за это время уменьшился на четверть, а количество сделок — на треть. В Ленинградской области с 2020 года объём предложения увеличился в 2 раза, но объём сделок практически не вырос. Мы видим, что в Ленобласть приходят новые застройщики, которые накачивают рынок новым предложением, но количество сделок не растёт. Прогнозируем, что объём строительства в Петербурге продолжит уменьшаться, что приведёт к росту цен и практически полному вымыванию объектов массмаркета.

В России существуют люди, которые принципиально не покупают жилье на первичном рынке. Такие покупатели готовы переплатить, лишь бы не приобретать квартиру в новостройке. Главная причина отказа от квартиры в новостройке — это страх того, что дом не достроят. Серьезнее прочих настроены те, кто уже имел дело с проблемными новостройками и больше не хочет повторять этот опыт. Кто-То считает новое жилье некачественным. Фактическая неготовность дома в новостройке останавливает и тех, кто хотел бы увидеть соседей до переезда.

Инвестиции в недвижимость традиционно считаются одним из самых надежных способов сохранения и приумножения капитала. Однако в 2025 году даже это направление еще имеет риски. Инвестиции в недвижимость — это проверенный способ защиты капитала от инфляции и сохранения накоплений в условиях нестабильной экономики. Стоимость недвижимости растет даже во время кризисов, а темпы роста цен на жилье часто превышают инфляцию. Это делает недвижимость надежным активом для долгосрочного вложения с перспективой роста в цене на протяжении 10-15 лет.

Какие могут быть риски инвестирования в жилье

Финансовые риски

Инфляция. Высокий уровень инфляции может существенно уменьшить прибыльность ваших вложений. Это особенно актуально на этапе строительства, когда стоимость материалов и услуг может сильно вырасти

Высокие ставки по ипотеке. Удорожание кредитования негативно сказывается на доходности объектов и снижает ликвидность.

Бремя ждуна: в чем риски программы рассрочки с переходом на ипотеку

Популярность покупки жилья в рассрочку растет — ее доля в различных проектах уже составляет 30-60%. При этом многие покупатели рассчитывают через два-три года, когда рассрочку пора будет закрывать, перейти на ипотеку: ставка, по их расчетам, к тому времени опустится до более комфортных значений. Однако ЦБ и некоторые участники рынка недвижимости считают такой вариант рискованным — покупателю не гарантированы ни оформление ипотеки, ни низкая ставка, ни возврат средств, если в кредите ему откажут и гасить рассрочку окажется нечем. Девелоперы настаивают: в случае неплатежей проблемы будут не у покупателей, а у продавцов

Как правило, застройщики предлагают покупателям программы рассрочки до ввода дома в эксплуатацию, но некоторые распространяют их и на готовые дома. В таких программах клиент в течение небольшого срока — от года до трех лет — обязуется выплатить частями полную стоимость квартиры. Часто рассрочка беспроцентная, а платежи делятся на крупные транши.

Это та бомба замедленного действия, с которой борется ЦБ. Потому что сегодня люди взяли на себя определенную долговую нагрузку, и не факт, что потом у них будут возможности получить и обслуживать ипотечный кредит. Во всяком случае, в 2025 году точно никто не ждет дешевой ипотеки. Поэтому рассрочку оформляют на два-три года в расчете на то, через это время ставка по ипотеке снизится — хотя бы до 12%

Наказание за антисанитарию в квартирах

Ужесточить ответственность за несоблюдение санитарно-эпидемиологических норм предлагают в Госдуме. Штрафы будут увеличены в десятки раз. Однако ключевая проблема при привлечении к ответственности — доступ в квартиру нарушителя, напоминают эксперты. Прежде всего, по их мнению, законодателю стоит сфокусироваться именно на этом вопросе. В настоящий момент за разведение антисанитарии для физлиц предусмотрена ответственность в виде штрафов от 500 до 1500 рублей. Такие санкции не помогают предупреждать и пресекать нарушения. Максимально штрафы для граждан могут составить до 25 тыс. рублей, для юрлиц — до 500 тыс. рублей. Простым поднятием штрафов законодателю вряд ли удастся решить проблему. Основная трудность состоит в невозможности попасть в жилое помещение должностным лицам, чтобы зафиксировать правонарушение. В соответствии со ст. 25 Конституции РФ проникновение в жилище возможно только на основании судебного решения либо в случаях, предусмотренных федеральным законом. Скорее всего, такие проверки будут проводиться на основании жалоб соседей с последующим привлечением органов местного самоуправления, Роспотребнадзора или управляющих компаний. Важным юридическим инструментом может стать процедура получения судебного разрешения на обследование помещения, что позволит соблюсти баланс между правами граждан и интересами общественной безопасности.

1. **Радио «Спутник»**

17.03.2025 г.

<https://vk.com/wall-221529037_8054>

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

17.03.2025 г. В Госдуму внесли проект о повышении штрафов за нарушения в сфере ЖКХ

Изменения в законодательстве предусматривают увеличение денежных штрафов за нарушения при обеспечении граждан коммунальными услугами, несвоевременное размещение информации и нарушения правил содержания многоэтажек.

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/в-госдуму->

Депутаты фракции ЛДПР во главе с Леонидом Слуцким внесли в Государственную думу законопроект об ужесточении наказания для должностных лиц за административные нарушения в сфере жилищно-коммунального хозяйства (ЖКХ).

Авторы законодательной инициативы предлагают увеличить денежные штрафы за нарушение правил содержания многоквартирного дома с 4–5 тыс. до 20–30 тыс. руб.

за нарушение обеспечения населения коммунальными услугами штраф должен увеличиться с 5–10 тыс. до 20–30 тыс. руб., а при повторном нарушении — до 30–50 тыс. руб.

за несвоевременное размещение информации в Государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ) штраф составит не 5–10 тыс., а 20–30 тыс. руб. а за повторное нарушение — 30–50 тыс. руб.

По словам авторов законопроекта, основанием для предложения ужесточить санкции стали жалобы жильцов. «Среди нарушений часто отмечают задержки или непредставление документов по запросу собственников. Например, актов выполненных работ, финансовой отчетности, протоколов и решений собраний собственников, игнорирование обращений и жалоб собственников на состояние многоквартирного дома, нарушение требований по размещению в надлежащий срок и объеме информации на сайте государственной информационной системы жилищно-коммунального хозяйства и т. д.», — говорится в пояснительной записке.

«Санкции в виде денежных штрафов могут пробить брешь в бюджете малых и микропредприятий. Внесение в законодательство об правонарушениях изменений, направленных на усиление установленных мер а ответственности, должно основываться на анализе статистических данных и материалах правоприменительной практики, свидетельствующих о росте числа соответствующих противоправных действий (бездействия) и недостаточности либо неэффективности действующих мер административной ответственности. Управляющие организации «живут» на деньги собственников и нанимателей ЖКХ. Руководители УК, которые не хотят портить свою репутацию, и так не допускают штрафы. А недобросовестные будут оплачивать штрафы, но продолжат игнорировать обращения собственников и обвинят их же в отсутствии денег для выполнения работ»,- мнение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

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

17.03.2025 г. С сентября УО будут заключать договоры на вывоз ТКО по новым правилам

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/с-сентября-уо-будут-заключать-договор/>

Правительство РФ опубликовало новые правила обращения с твердыми коммунальными отходами (ТКО), которые сделают отрасль еще более прозрачной.

Постановление о новых порядках обращения с мусором выступит в силу с 1 сентября.

Согласно документу, вводятся требования по общей цветовой индикации контейнеров: для пластика — оранжевые, для стекла — зеленые, для пищевых отходов — коричневые, для несортированных отходов — серые, для групп однородных отходов — синие.

Отдельно в постановлении описан полный цикл обращения с ТКО, от их сбора до переработки, и порядок оформления документов на оформление услуг. На региональных операторов возложили ответственность за нарушение периодичности, с которой они вывозят отходы. Кроме того, владельцев земельных участков обяжут в течение десяти рабочих дней со дня приобретения подавать заявку на заключение договора с регоператором на вывоз мусора.

В 2025 году разработают еще 14 нормативов.

Также НПА содержит алгоритм заключения договоров между регоператорами и управляющими МКД. Согласно п. 9 Правил № 293, организация, ТСЖ или кооператив должны направить РО заявку на заключение договора в течение 10 дней с момента подписания ДУ или регистрации юрлица. В п. 14 указан перечень документов, которые нужно приложить к ней. В п. 36 Правил № 293 прописано, что нельзя выбрасывать в контейнеры, например, горячие отходы, снег и лёд, мусор от строительства и ремонта, за исключением текущего, ветки кустов и деревьев. При этом смешанные ТКО должны собираться в баки серого цвета, пластик и металлы – в оранжевые, стекло – в зелёные, пища – в коричневые. Такая маркировка станет обязательной с 2030 года.

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

18.03.2025 г. К 1 апреля УО и ТСЖ должны разработать план подготовки домов к зиме

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/к-1-апреля-уо-и-тсж-должны-разработать>

Приказом Минэнерго России от 13.11.2024 № 2234 утверждены новые требования к подготовке домов к отопительному сезону, в том числе Правила обеспечения готовности. НПА усложнил процесс оформления документов, что может привести к массовому неисполнению новых требований управляющими организациями. Согласно Правилам № 2234, УО, ТСЖ и кооперативы должны: к 1 апреля разработать свой План подготовки к отопительному сезону; не позднее 30 апреля – согласовать его с теплоснабжающей организацией, которой даётся на это не более 15 рабочих дней; в течение пяти рабочих дней со дня утверждения – направить его в орган местного самоуправления.

«Управляющие организации несут ответственность за своевременную подготовку МКД к зиме. При подготовке дома к отопительному сезону проводят следующие мероприятия: устраняют неисправности стен, крыш, перекрытий, заполнений окон и дверей; исправляют неполадки в работе отопительных печей, газо- и дымоходов, систем тепло-, электро- и водоснабжения; проводят гидроизоляцию фундаментов, лестничных клеток, стен, проверяют исправность пожарных гидрантов; приводят в технически исправное состояние придомовую территорию, устраняют препятствия для отвода талых и атмосферных вод»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

18.03.2025 г. Экономика МКД. До чердака и обратно.

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/экономика-мкд-до-чердака-и-обратно/>

В Санкт-Петербургском филиале Финансового университета при Правительстве РФ стартовала «Неделя кафедры Экономика и финансы». Руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец выступила спикером в круглом столе «Экономика МКД. До чердака и обратно». В мероприятии принял участие директор Санкт-Петербургского филиала ФГОБУ ВПО «Финансовый университет при Правительстве РФ» Путихин Юрий Евгеньевич. Экономика многоквартирного дома – «база» эффективного управления МКД, основа, без которой невозможно нормально управлять домом. Без экономики дома не будет экономики у управляющей организации.

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

19.03.2025 г. Предлагается увеличить штраф за неразмещение данных в ГИС ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/предлагается-увеличить-штраф-за-нер>

В Госдуму России внесён законопроект, которым авторы предлагают ужесточить административное наказание для должностных лиц в жилищно-коммунальной сфере. В пояснительной записке указано, что граждане жалуются на отсутствие в ГИС ЖКХ необходимой информации, а штрафы за это для УО и ТСЖ небольшие. С 2021 по 2023 год суды рассмотрели около 25 тысяч дел, связанных с нарушением порядка размещения информации в системе, при этом по 20 тысячам из них должностные лица подвергнуты наказанию. Сейчас, согласно ч. ч. 2, 3 ст. 13.19.2 КоАП РФ, по таким делам руководителям компаний-поставщиков информации в ГИС ЖКХ назначаются: предупреждение или штраф в 5–10 тысяч рублей; при повторном привлечении к ответственности – от 15 до 20 тысяч. Авторы законопроекта № 865820-8 считают, что это не мотивирует УО и ТСЖ вести работу по требованиям № 209-ФЗ и приказа № 79/пр. Они предлагают увеличить штрафы в разы: по ч. 2 – до 20–30 тысяч рублей, по ч. 3 – до 30–50 тысяч.

«Административная ответственность за неразмещение информации организациями сферы ЖКХ в системе введена с 1 января 2018 года. В случае выявления нарушений при размещении информации в ГИС ЖКХ органами власти и участниками рынка органы госжилнадзора применяют нормы Кодекса об административных правонарушениях (КоАП РФ) и размещают данные сведения в ГИС ЖКХ. Системой сейчас пользуются несколько миллионов граждан, и их количество постоянно увеличивается. Каждый имеющий личный кабинет на портале госуслуг может пользоваться ГИС ЖКХ без дополнительной регистрации. Главное не штрафы собрать, а разместить в ГИС ЖКХ точную и полную информацию для пользователей. Законопроект предлагает увеличить этот штраф до 30 000 рублей, что, по мнению авторов инициативы, должно стать серьезным стимулом для улучшения качества предоставляемых услуг. Повторное нарушение же повлечет за собой еще более суровое наказание – штраф в размере 50 000 рублей. Увеличение штрафов – это инструмент, призванный стимулировать руководителей УК к более ответственному подходу к своим обязанностям. Жесткая финансовая ответственность за бездействие и нарушения возможно станет действенным рычагом для реформирования всей системы ЖКХ, сделав ее более регулируемой, прозрачной и ориентированной на нужды населения»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

24.03.2025 г. Срок договора между застройщиком и УК по управлению домом продлят до года

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/срок-договора-между-застройщиком-и->

Уточнить регулирование вопросов управления введенным в эксплуатацию многоквартирным домом предложили депутаты Госдумы. Они инициировали внесение поправок в ст. 162 Жилищного кодекса1.

Действующая редакция п. 3 ч. 5 ст. 162 Жилищного кодекса предусматривает заключение договора управления МКД между застройщиком и управляющей организацией на срок не более чем три месяца. Речь идет о ситуациях, когда дом только сдан и управлением им до заключения договора между лицом, принявшим жилое помещение от застройщика, и отобранной по результатам открытого конкурса управляющей компанией, занимается выбранная застройщиком УК. Этот трехмесячный срок, по замыслу законодателя, нужен для фактического заселения дома и выбора собственниками помещений способа управления.

Но, как указывают авторы инициативы, в первые три месяца собственники часто не проживают в приобретенных ими квартирах (они делают ремонт, оформляют права на недвижимость и т. п.). В отдельных случаях в первые три месяца после ввода МКД в эксплуатацию реализуются процедуры по приемке квартир, а срок их передачи может превышать три месяца. Более того, в большинстве случаев размещенное в МКД технологическое и инженерное оборудование требует «донастройки» в первый год эксплуатации, и УК, выбранная застройщиком, является исполнителем этой работы и гарантом надлежащей эксплуатации оборудования. Она же формирует экономическое обоснование размера платы за содержание жилья с учетом объективной стоимости затрат на эксплуатацию дома.

Парламентарии уверены, что увеличение срока действия договора управления МКД, заключаемого застройщиком с управляющей организацией, с трех месяцев до одного года, позволит обеспечить благоприятные и безопасные условия проживания граждан с даты ввода дома в эксплуатацию и до даты его фактического заселения. «Законопроект будет способствовать повышению инвестиционной привлекательности сферы управления многоквартирными домами, в том числе посредством установления единого требования о минимальном сроке работы управляющей организации», – отмечается в пояснительной записке.

«Сегодня сложностью в ситуации является то, что на момент ввода МКД в эксплуатацию и некоторое время спустя не все жилые и нежилые помещения находятся в собственности. Поэтому не представляется возможным де-юре и де-факто провести общее собрание собственников для выбора способа управления МКД»,-рассказала президент РО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

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

25.03.2025 г. Что делать с торговыми павильонами?

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/что-делать-с-торговыми-павильонами/>

Нестационарные торговые объекты, проще говоря ларьки – легальные, нелегальные – в изобилии можно встретить в разных районах города. Особенно много их рядом с многоэтажками. Что нравится, конечно, далеко не всем. Чтобы установить такой ларек, есть 2 законных пути. Первый – разместить его на городской земле через конкурсную процедуру. Либо на частной территории, заключив договор, например, с управляющей компанией многоквартирного дома. Разрешения у городских властей в этом случае спрашивать не надо. Пока не надо. Потому что петербургские депутаты уже предложили изменить правила и обязать малый бизнес размещать ларьки по общегородским правилам. Кому мешают нестационарные объекты торговли и что с ними делать — выясняла Татьяна Божко, корреспондент телеканала «Россия1». Смотрите сюжет по ссылкам с участием руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредец по ссылкам: https://www.rtr.spb.ru/vesti\_spb/news\_detail.asp?id=74899 или <https://vk.com/vesti_spb?from=groups&w=wall-23802764_118887>

1. **Телеканал «Россия 1»**

23.03.2025 г. Программа «События недели»

<https://www.rtr.spb.ru/vesti_spb/news_detail.asp?id=74899>

или <https://vk.com/vesti_spb?from=groups&w=wall-23802764_118887>

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

26.03.2025 г. Оформлять перепланировку квартир предлагают через портал Госуслуг

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/оформлять-перепланировку-квартир-пр>

Межфракционная группа депутатов внесла в Госдуму законопроект, которым предлагается усовершенствовать процесс перевода помещения из жилого в нежилое и обратно, а также переустройства и перепланировки помещения в многоквартирном доме. Документ 25 марта опубликован в электронной базе палаты.

Сейчас собственник квартиры может подать заявление о переводе помещения из жилого в нежилое или заявление о переустройстве и перепланировке двумя способами: непосредственно в орган власти, осуществляющий соответствующее согласование, или в МФЦ.

Законопроектом предлагается использовать для подачи таких заявлений портал Госуслуг. Помимо этого, проектом закона уточняется, что в случае отказа в согласовании перевода помещения в статус нежилого и наоборот либо переустройства и перепланировки, такое решение должно содержать основания с обязательными ссылками на нарушения. Сейчас такая обязанность у органа согласования отсутствует.

Все сведения о принятых решениях предлагается размещать в реестре. Единая база решений органов согласования позволит оперативно получать информацию о принятых решениях, пояснили авторы инициативы.

Обсуждаем на радио «Комсомольская правда» в эфире программы «Пять углов» 26 марта. Слушать по ссылке: https://radiokp.ru/sankt-peterburg/podcast/pyat-uglov

https://vk.com/video-28893798\_456257779?to=L3ZpZGVvLT

Разъяснение руководителя РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Аллы Бредец.

Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления (далее — орган, осуществляющий перевод помещений.

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящей главе — заявитель) в орган, осуществляющий перевод помещений, по месту нахождения переводимого помещения непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг (далее — многофункциональный центр) в соответствии с заключенным ими в установленном Правительством Российской Федерации порядке соглашением о взаимодействии представляет (в ред. Федерального закона от 28.07.2012 N 133-ФЗ):

1) заявление о переводе помещения;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае, если переводимое помещение является жилым, технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения);

6) протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащий решение об их согласии на перевод жилого помещения в нежилое помещение (п. 6 введен Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ). Согласно ч. 3 ст. 45 Жилищного кодекса РФ, для принятия решения о переводе жилого помещения в нежилое необходимо следующее количество процентов голосов собственников: в многоподъездном доме в собрании должны принять участие собственники или их представители, обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов всех собственников помещений в доме, а также более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников помещений в том подъезде, в котором находится переводимое помещение. В одноподъездном доме для кворума необходимо участие собственников, обладающих более чем 2/3 голосов от общего числа голосов собственников. Если запланирована реконструкция, перепланировка или перестройка, которая затрагивает общее имущество дома, понадобится согласие абсолютно всех собственников; согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение (п. 7 введен Федеральным законом от 29.05.2019 N 116-ФЗ). Примыкающими к переводимому помещению признаются помещения, имеющие общую с переводимым помещением стену или расположенные непосредственно над или под переводимым помещением. Согласие каждого собственника всех помещений, примыкающих к переводимому помещению, на перевод жилого помещения в нежилое помещение оформляется собственником помещения, примыкающего к переводимому помещению, в письменной произвольной форме, позволяющей определить его волеизъявление. Решение о переводе или об отказе в переводе помещения должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных представленных документов не позднее чем через сорок пять дней со дня представления в данный орган документов. Орган, осуществляющий перевод помещений, не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия одного из указанных решений выдает или направляет по адресу, указанному в заявлении, либо через многофункциональный центр заявителю документ, подтверждающий принятие одного из указанных решений.

Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документ, является основанием проведения соответствующих переустройства, и (или) перепланировки с учетом проекта переустройства и (или) перепланировки, представлявшегося заявителем.

При использовании помещения после его перевода в качестве жилого или нежилого помещения должны соблюдаться требования пожарной безопасности, санитарно-гигиенические, экологические и иные установленные законодательством требования, в том числе требования к использованию нежилых помещений в многоквартирных домах.

Решение об отказе в переводе помещения выдаётся или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

После перевода из жилого помещения в нежилое помещение в помещение должна быть исключена возможность доступа с использованием помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям.

**33. Радио «Комсомольская правда»**

26.03.2025 г. Программа «Пять углов»

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

<https://vk.com/video-28893798_456257779?to=L3ZpZGVvLT>

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

26.03.2025 г. Второй Всероссийский Диктант ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/второй-всероссийский-диктант-жкх/>

С 20 марта по 20 апреля 2025 года пройдёт Всероссийская акция «Второй Всероссийский Диктант ЖКХ». Её цель — повышение правовой грамотности граждан в вопросах, связанных с предоставлением жилищных и коммунальных услуг.

В рамках акции участники смогут проверить свои знания, пройдя онлайн-тестирование на портале «Школа ЖКХ» — life.er.ru/dictation.

Тестирование включает в себя вопросы, относящиеся к сферам управления многоквартирным домом, предоставления жилищных и коммунальных услуг, а также защиты прав потребителей.

Каждое тестовое задание состоит из 25 вопросов, на ответы отводится 25 минут. По итогам успешно пройденного тестирования (не менее 20 правильных ответов) формируется электронный сертификат, удостоверяющий полученный результат. Победителям акции будут вручены благодарственные письма или грамоты.

Приглашаем всех желающих принять участие в акции «Второй всероссийский Диктант ЖКХ» и проверить свои знания в области жилищных и коммунальных услуг!

По итогам акции появится рейтинг тем, требующих проведения вебинаров, приёмов граждан.

«В последнее время появилось много фейков о ЖКХ. «Диктант» станет одним из способов профилактики, чтобы жители игнорировали сообщения мошенников»,

— заявил координатор партпроекта «Школа ЖКХ», депутат Мосгордумы Александр Козлов.

Член оргкомитета акции, сопредседатель ВАРМСУ Ирина Гусева, в свою очередь отметила, что тема диктанта объединяет муниципальных служащих, депутатский корпус, активных жителей и общественные структуры.

«Диктант ЖКХ — просветительская акция, которая позволит Вам проверить и улучшить свои знания в сфере ЖКХ. Это важный шаг к повышению грамотности граждан в вопросах жилищно-коммунального хозяйства. Каждый из нас должен понимать, как организовано управление домом, какие права и обязанности у нас есть, и куда можно обратиться за помощью или защитой своих интересов»,- рассказала председатель Правления РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

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

27.03.2025 г. Для управляющих компаний могут ввести наказание за недопуск провайдеров в дома

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/для-управляющих-компаний-могут-вв>

Для управляющих компаний могут ввести наказание за невыполнение норм закона о недискриминационном доступе интернет-провайдеров в жилые дома. Об этом 26 марта сообщил глава Минцифры России Максут Шадаев, слова которого приводит ТАСС.

По словам министра, ведомство рассматривает указанную возможность после недавней хакерской атаки на инфраструктуру компании Lovit. Ряд изданий писали, что данный провайдер является единственным в некоторых новостройках Москвы и Санкт-Петербурга, поэтому жители остались без домашнего интернета и не смогли пользоваться домофонами.

«Мы сейчас собираем всю правоприменительную практику, где у нас нормы закона о недискриминационном доступе интернет-провайдеров в жилые дома в полной мере не заработали. В дальнейшем, может быть, будем вводить какие-то нормы ответственности для управляющих компаний, которые не выполняют нормы закона», — не исключил Шадаев, добавив, что специалисты проверят работу провайдера «в рамках уточняющих процедур».

«Сейчас, операторы связи смогут размещать свое оборудование в многоквартирных домах без общего собрания жильцов, но с согласия управляющей компании — в пожарном отсеке, подвалах, на верхних технических этажах или на технических чердаках, лестничных клетках и при определенных условиях в технических подпольях. Такие нормы зафиксированы в единых правилах взаимодействия интернет-провайдеров и управляющих компаний МКД, которые утверждены Правительством. Провайдеры могут размещать свое оборудование в общих местах многоквартирного дома по согласию только одного жильца, решения общего собрания собственников больше не требуется. Это может быть как собственник, так и наниматель жилья по договору соцнайма. При этом провайдер обязан возмещать стоимость израсходованной на работу оборудования электроэнергии. Закон предусматривает и ответственность операторов в случае нарушения требований пожарной безопасности. На них возлагается обязанность возмещать ущерб и устранять повреждения, нанесенные общему имуществу в многоквартирном доме. Общее собрание собственников вправе отменить любое решение о доступе провайдера в дом — для этого требуется не менее двух третей голосов жителей», -рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

31.03.2025 г. Росстат зафиксировал рекордное количество жалоб на шумных соседей

<http://gkhkontrol.ru/2025/03/росстат-зафиксировал-рекордное-коли/>

Количество российских домохозяйств, жалующихся на шум от соседей, по итогам 2024 года достигло максимального значения за семь лет. Об этом пишет РИА Новости со ссылкой на анализ Росстата.

Доля таких россиян выросла с 10,1 процента в 2022 году (опрос проводится раз в два года) до 12,6 процента в 2024 году. Этот результат стал максимальным с 2018 года, когда Росстат впервые выделил шумных соседей в самостоятельную категорию, определяющую условия жизни россиян.

В исследовании участвовали 60 тысяч домохозяйств. Оно основано на выборочном опросе представителей различных групп и слоев населения, проживающих во всех регионах.

Шум и пыль с улицы, которые два года назад были основной причиной недовольства, теперь занимают второе место. На эту проблему указали 9,9 процента вместо 10,4 процента в 2022 году.

Замыкает тройку основных причин неудовлетворенности жильем плохая освещенность подходов к дому или в подъезде. Этой проблемой недовольны 7,9 процента опрошенных (9,3 процента в 2022 году).

В целом состояние своего жилья считают отличным 11,3 процента домохозяйств (8,4 процента в 2022 году). Хорошим считают свое жилище 48,2 процента россиян против 47,5 процента двумя годами ранее, удовлетворительным — 38,3 процента против 41,1 процента. Плохим или очень плохих состояние своего дома оценили 2,2 процента против 3 процентов.

« Причинами могло стать увеличение плотности застройки в городах, рост доли арендаторов и меняющиеся привычки людей, желание жить более комфортно. Самый заметный рост жалоб — в новых жилых комплексах. При этом «шумят» и в квартирах с посуточной арендой, и беспокойные длительные арендаторы, реже собственники. Жалобы могут поступать на шум и от строительно-ремонтных работ»,-прокомментировала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец. «Нарушение тишины и покоя граждан в ночное время, выходные и праздничные дни недопустимо. Несоблюдение указанного требования в Санкт-Петербурге в период с: — 22:00 до 8:00 часов по будним дням; — с 22:00 до 12:00 в выходные дни и дни нерабочих общегосударственных праздников грозит нарушителям административной ответственностью по ст. 8 Закона Санкт-Петербурга от 31.05.2010 N 273-70 «Об административных правонарушениях в Санкт-Петербурге»,-добавила она.