**Мониторинг СМИ март 2024**

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

01.03.2024 г. Централизованное обслуживание газового оборудования и его безопасная эксплуатация в многоквартирных и индивидуальных жилых домах

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/централизованное-обслуживание-газов/>

Для обслуживания и ремонта общедомового газового оборудования в МКД договор с газораспределительной организацией заключают управляющие организации, ТСЖ, ЖСК, а для обслуживания газоиспользующего оборудования в квартирах – либо собственник помещения, либо управляющая организация, которой собственники делегировали такое право на своем общем собрании.

На сегодняшний день уже более 90% управляющих компаний и 71% собственников жилых помещений заключили такие договоры.

Договор на техническое обслуживание внутриквартирного газового оборудования можно заключить двумя способами:

подать заявку в личном кабинете на сайте ГРО «ПетербургГаз»,

в МФЦ г. Санкт‑Петербурга.

Для этого нужно предоставить копию паспорта и копию документа, подтверждающего право собственности на жилое помещение, а также сведения о СНИЛС и ИНН.

Перед проведением технического обслуживания жителям, заключившим договор, придет оповещение по СМС или на электронную почту. С перечнем работ, включающим в себя техническое обслуживание, прейскурантом, а также датой проведения технического обслуживания можно ознакомится на сайте ГРО «ПетербургГаз».

«Необходимо помнить, что заключение договора на обслуживание газового оборудования – необходимое условие подачи газа и обязанность абонента. ГРО «ПетербургГаз» предлагал заключить договор на ТО ВКГО на условиях публичной оферты, осуществив платеж в соответствии с ноябрьской квитанцией ООО “Газпром Межргегионгаз Санкт-Петербург ” за газ. При наличии в квитанции строки «Техническое обслуживание ВКГО» и начислений в размере пяти рублей, оплата данной суммы означают согласие абонента принять условия публичного договора (оферты) ГРО «ПетербургГаз». Сумма платежа засчитывается ГРО в качестве аванса по договору технического обслуживания внутриквартирного газового оборудования», рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

02.03.2024 г. Когда старые лифты выведут из эксплуатации

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/когда-старые-лифты-выведут-из-эксплуа/>

На заседании общественного совета при Министерстве строительства РФ заявили, что в России подлежат замене более 78 тыс. лифтов в жилом фонде. В 2025 году, согласно действующей программе, их необходимо либо заменить, либо вывести из эксплуатации. Однако завершить обновление оборудования к этому сроку не удастся, поэтому Минстрой предлагает продлить программу до 2027-го или 2030 года. Эксперты отмечают, что сдвиг сроков сам по себе не поможет — это скорее время на то, чтобы найти новые механизмы, которые помогут ускорить процесс замены подъемников.

Замминистра строительства и ЖКХ Алексей Ересько заявил, что сейчас в России эксплуатируются 545 тыс. лифтов, из них замене подлежат 78,4 тыс., сообщает ТАСС. Согласно техрегламенту Таможенного союза, до 15 февраля 2025 года в стране должны заменить все лифты, у которых истек срок эксплуатации в 25 лет. После этого все старые подъемники должны быть выведены из строя. Однако справиться с задачей к этому сроку невозможно, констатировал представитель министерства.

«К 2025 году лифты мы не заменим, — подтвердил глава общественного совета при Минстрое Сергей Степашин. — Это очевидно, и надо прямо и честно сказать нашему правительству. Программу надо сдвигать, как говорит наш президент, вправо, но не безгранично, что называется».

Алексей Ересько подтвердил, что ослабление нормативов уже предложено министерством, документ находится на рассмотрении в аппарате правительства.

«Написали предложение до 2030 года, но посмотрим, как это будет оценено, какая будет возможность. Минимальный, конечно, срок, который бы хотелось продлить, это 2027 год», — сказал он.

По словам заместителя министра, в среднем в год происходит замена примерно 15 тыс. лифтов. В 2022 году это число снизилось до 9,8 тыс., однако в 2023-м удалось статистику подправить — тогда поменяли более 16 тыс. лифтов. Однако ежегодно устаревают еще 10 тыс.

Сергей Степашин сообщил, что сейчас министерство и общественный совет готовят свои предложения по модернизации лифтового хозяйства. Ересько среди мер, которые помогут ускорить работу по замене оборудования, назвал установку лифтов в рассрочку от крупных производителей (такую программу предлагает, например, госкомпания «ДОМ.РФ» и Щербинский завод, который ей принадлежит), софинансирование со стороны регионов, повышение ответственности собственников, которые пользуются специальными счетами для сбора денег на капремонт.

Как сейчас меняют лифты

Пресс-служба ППК «Фонд развития территорий» сообщила «Известиям», что сейчас устаревшие лифты в регионах меняют преимущественно в рамках региональных программ капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах за счет взносов граждан.

— В отдельных субъектах России финансирование на решение этой задачи выделяется из средств региональных бюджетов, — рассказали в фонде. — При этом не все лифты включены в программы капитального ремонта: 545 тыс. из 578 тыс. Порядка 57 тыс. лифтов уже находятся за порогом предельного срока эксплуатации.

Отмечается, что в среднем один лифт стоит 3,3 млн рублей — это очень большая сумма для сборов, поэтому требуются дополнительные механизмы.

Зампред комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева замечает, что краткосрочные трехлетние программы капитального ремонта предполагают замену только 22 тыс. лифтов по всей стране — это даже меньше половины от необходимого объема. Причем у Национального лифтового союза еще более тревожные цифры.

Исполнительный директор НП «ЖКХ Контроль» Сергей Сохранов указывает, что даже с нынешней высокой динамикой замены лифтов потребуется еще более 15 лет, чтобы наверстать отставание в программе.

У Российского лифтового объединения другие данные: гендиректор ассоциации Петр Харламов указывает, что необходима замена 100 тыс. лифтов по всей стране, и требуется на это более 300 млрд рублей.

— Возможностей российских производителей достаточно, чтобы закрыть эту потребность, в том числе для обеспечения новостроек, — сказал он «Известиям». — Однако главная проблема — финансирование замены лифтов в рамках программ капремонта, особенно в тех домах, где средства собирают на спецсчетах и собственники не успели накопить деньги.

По данным Минстроя, из 78,4 тыс. лифтов, требующих замены, 40 тыс. находятся в ведении региональных операторов капремонта, еще 38,4 тыс. — в ведении собственников, которые собирают средства в отдельные специальные счета. По данным Светланы Разворотневой, спецсчета избрали примерно 15% многоквартирных домов по всей стране.

Директор направления «Городское хозяйство» Института экономики города Ирина Генцлер поясняет, что многоквартирные дома, которые собирают деньги на капремонт в «общий котел», могут рассчитывать на более быстрое решение проблемы с лифтами: денег у региональных операторов сконцентрировано много, есть возможность получения бюджетной поддержки, есть различные механизмы для финансового обеспечения этих затратных работ. А вот в отношении домов со спецсчетами за 10 лет никаких механизмов не придумано, подчеркивает собеседница «Известий».

Светлана Разворотнева замечает, что в итоге деньги на спецсчетах просто не расходуются, постепенно обесцениваясь.

— При этом изначально говорилось, что специальные счета — это приоритетный способ накопления для ответственных собственников, которые готовы заниматься своим домом, — замечает она. — Фактически же получается, что они оказались в заведомо менее выгодной ситуации.

— Эксперты посчитали, что если взнос на капитальный ремонт в многоквартирном доме меньше, чем 12 рублей за квадратный метр, лифт поменять невозможно, — сказал Сергей Сохранов «Известиям». — И речь только о замене лифтов, а ведь в МКД есть и обязательный перечень других работ. При этом в большинстве субъектов РФ взнос, к сожалению, до сих пор меньше, чем 12 рублей: и 8, и 9 рублей. В Санкт-Петербурге — 12 рублей, но начинали они со взносов по 2 рубля с квадратного метра — и были не в состоянии сформировать необходимый объем денежных средств.

По его словам, даже многоквартирные дома со спецсчетами могли бы поменять лифты, значительно увеличив взнос хотя бы на некоторое время, однако для собственников это непросто.

— Сейчас средние остатки, которые накопили многоквартирные дома, составляют по стране около 2 млн рублей, — рассказывает Сергей Сохранов. — По Москве они оцениваются в 12 млн рублей. Но даже этой суммы не хватит дому больше, чем на четыре лифта. Поэтому без участия государства программу по замене лифтов завершить невозможно.

Светлана Развортнева замечает, что предложения включить затраты на обновление лифтов в федеральный бюджет 2024–2026 годов поддержаны не были.

— Сейчас регионы пользуются своим правом на софинансирование программы, наращивают это участие, отправив на капремонт порядка 12 млрд рублей в 2023 году, — сказала депутат Госдумы. — Однако этого всё равно не хватит.

Механизмы для решения проблемы

Сергей Сохранов отмечает, что продление программы до 2027-го или 2030 года — это скорее время для того, чтобы были выработаны новые финансовые механизмы для собственников помещений в МКД и производителей лифтов, которые позволят существенно изменить положение. Он указывает, что государство может участвовать в решении проблемы не только прямыми расходами на установку лифтов, но и, например, субсидированием процентных ставок.

Ирина Генцлер подчеркивает, что обязательно нужно дать доступ собственникам домов, которые собирают деньги на спецсчета, к кредитам.

— Нужно вносить изменения в Жилищный кодекс, — говорит она. — Требуется определить, кто в этом случае выступает заемщиком: не управляющая организация, а собственники помещений, которые получают обязательства по кредиту в доле, пропорциональной доле в праве собственности на общее имущество. Пока банки не понимают, кому бы они могли дать этот кредит.

Еще один вариант, предложенный Ириной Генцлер, — работа с накопленными на спецсчетах деньгами. Сейчас они не расходуются на капитальный ремонт, а остаются, по сути, в произвольном пользовании банков. Эксперт предлагает идентифицировать эти накопления, чтобы они выдавались только на кредиты под капитальный ремонт под небольшой процент. Бюджет при этом не тратит денег на субсидирование этих кредитов, потому что деньги и так «окрашенные».

Петр Харламов замечает, что надеяться на софинансирование от правительства РФ сложно, поэтому лифтовое сообщество предлагает несколько мер: оптимизацию налогов — например, обнуление НДС для производителей, — а также ускоренную замену лифтов с рассрочкой платежа, в том числе на спецсчетах. Ирина Генцлер замечает, что рассрочка в этой ситуации, по сути, является коммерческим кредитом, потому что производители лифта вынуждены будут увеличить стоимость лифтов. Но это один из механизмов в отсутствие нормального банковского кредитования.

Эксперт «Народный фронт. Аналитика», председатель Координационного совета ассоциации председателей советов МКД Подмосковья Олеся Тыщенко замечает, что важно также решить проблему с безопасной эксплуатацией лифтового оборудования. Сейчас большинством управляющих компаний подписаны договоры с различными компаниями только на аварийное обслуживание и мелкий ремонт лифтов.

— Так, если происходит серьезная поломка, то ремонт идет по статье «Содержание внутридомового оборудования», из средств, которые жители платят управляющей компании, а не из средств на капремонт, — сказала она «Известиям». — Но не все компании добросовестно проводят обязательное ежегодное техническое освидетельствование лифтов, не имея специальной аккредитации, а управляющие компании довольствуются только аварийным обслуживанием, не проводя обследование.

По ее словам, в Подмосковье министерством ЖКХ и Национальным лифтовым союзом был разработан регламент технического обслуживания лифтов, который включил в себя типовой договор на техническое обслуживание и методику расчета стоимости технического обслуживания.

— Такие меры в сочетании с разработкой механизмов привлечения потенциальных специалистов в отрасль и повышением профессионализма и ответственности продлят безопасную эксплуатацию лифтового оборудования, — сказала Олеся Тыщенко.

В Минстрое РФ сообщили «Известиям», что проведение капремонта многоквартирного жилищного фонда, в том числе замена лифтов — это полномочия регионов, которые и утверждают региональные программы, и обеспечивают их реализацию, и устанавливают минимальный размер взноса. Тем не менее Минстрой совместно с Минпромторгом, регионами и отраслевым сообществом подготовили ряд инициатив, касающихся и замены лифтов, и безопасности их эксплуатации. Сейчас эти предложения проходят регламентные процедуры.

«В Петербурге идет замена лифтов в многоквартирных домах. Основная задача городского правительства – до конца следующего года заменить всё оборудование, у которого истёк срок эксплуатации. Согласно 3 летней краткосрочной Программы капитального ремонта в СПб до 2025 года, начиная с прошлого года планировалось заменить около 7000 единиц. В прошлом году это было 2400, в этом году почти 2,5 тысячи. Соответственно, остается еще порядка 2000», -рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец

<https://iz.ru/1656692/sergei-gurianov/planovoe-tormozhenie-krainii-srok-zameny-liftov-reshili-otodvinut>

1. **Издание «Известия»**

<https://iz.ru/1656692/sergei-gurianov/planovoe-tormozhenie-krainii-srok-zameny-liftov-reshili-otodvinut>

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

04.03.2024г. Новый приказ о составе и сроках размещения информации в системе ГИС ЖКХ

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/новый-приказ-о-составе-и-сроках-размещ/>

Минстрой РФ выпустил приказ о составе, сроках и периодичности размещения информации в ГИС ЖКХ. Он вступит в силу 1 сентября 2024 года и заменит № 74/114/пр. К этому моменту УО, ТСЖ и кооперативам необходимо изучить, как изменились требования к заполнению системы: РосКвартал уже приступил к этой работе. Приказ Минстроя РФ от 07.02.2024 № 79/пр определит, какие данные и в какие сроки поставщики информации будут размещать в системе в соответствии с Федеральным законом от 21.07.2014 № 209-ФЗ. В новом приказе – 15 разделов с перечнями сведений, подлежащих размещению различными поставщиками информации в ГИС ЖКХ. К таким поставщикам относятся в том числе управляющие домами организации, ТСЖ и кооперативы, а также администраторы ОСС и ОСЧ. В № 74/114/пр обязанности УО, ТСЖ и ЖСК по заполнению ГИС ЖКХ были прописаны в разделе X – в новом приказе это раздел XI.

В разделе XIII перечислена информация, которую будут вносить в систему администраторы общих собрания собственников и членов ТСЖ, кооперативов. Поставщики коммунальных ресурсов и коммунальных услуг при заполнении ГИС ЖКХ будут должны руководствоваться разделом IX. Блоки X и XII предназначены для региональных операторов – капитального ремонта общего имущества МКД и по обращению с ТКО. Органы ГЖН будут заполнять ГИС ЖКХ согласно разд. V, а в IV-м прописаны сроки и объём сведений о реализации проекта «Формирование комфортной городской среды» – их выделили в отдельный блок. Раздел VIII предназначен для органов МСУ, которые размещают в системе данные о МКД, где собственники выбрали непосредственное управление, также домах, где способ управления не выбран или не реализован.

Источник: РосКвартал® —https://roskvartal.ru/news/gis-zhkh/15877-vyshel-novyy-prikaz-o-sostave-i-srokah-razmescheniya-informacii-v-gis-zhkh

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

04.03.2024 г. ЗНАЙ СВОИ ПРАВА: КАК ДОБИТЬСЯ УБОРКИ СНЕГА И ЛЬДА В ПЕТЕРБУРГЕ

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/знай-свои-права-как-добиться-уборки-сн/>

Смотрите сюжет с участием руководителя РЦОК Спб НП «ЖКХ Контроль» Аллой Бредц в программе «Середина дня» от 04 марта по ссылке: https://78.ru/tv/seredina-dnya-12

Жаловаться на сугробы в соцсетях — идея не лучшая. Гораздо эффективнее точно знать, как городские службы должны убирать снег, и от кого требовать выполнения этих норм

еприятно, но и опасно.

При этом мало кто знает, как и с какой периодичностью в городе должны убирать снег, что дает коммунальщикам возможности для халтуры. Обращаясь на горячие линии или отправляя заявки через электронные сервисы, лучше сразу ссылаться на официальные нормативы — так гораздо проще добиться результата.

ЧТО НАДО ЗНАТЬ, ЧТОБЫ ДОБИТЬСЯ УБОРКИ СНЕГА

Основной документ, который стоит знать, — это «Правила благоустройства территории Санкт-Петербурга». (https://www.gov.spb.ru/law/?d&nd=456024404&pr..)

Информация об устранении последствий снегопадов там содержится в разделе 4 «Общие требования к зимней уборке объектов благоустройства и элементов благоустройства» и разделе 10.5 «Требования к содержанию внутриквартальных территорий в зимний период».

Например, пункт 4.1. говорит о том, что период зимней уборки в Петербурге установлен с 16 октября по 15 апреля, но в зависимости от погодных условий он может быть сокращен или продлен на основании распоряжения Комитета по благоустройству.

В пункте 4.2. уточняется, что уборка территории города в зимний период предполагает борьбу с наледью, удаление снега и наледи, погрузку, вывоз и размещение снега и скола в специально оборудованных местах.

Некоторые пункты стоит процитировать полностью:

«4.3. Устранение гололеда и скользкости производится путем обработки территории противогололедными материалами. При длительных интенсивных снегопадах время технологического цикла “посыпка-подметание” не должно превышать шесть часов. При непрекращающемся снегопаде в течение суток должно быть выполнено не менее трех полных технологических циклов “посыпка-подметание”, должна быть обеспечена постоянная работа уборочных машин на улицах с кратковременными (не более одного часа) перерывами для заправки машин горюче-смазочными материалами, отдыха и принятия пищи водителями.

4.5. Снегоочистка начинается в зависимости от интенсивности снегопада, но не позднее чем при выпадении снега свыше 0,03 м».

В общем, как только выпало три сантиметра снега, — его обязаны чистить. А во время интенсивных осадков техника должна работать почти постоянно.

«4.10. Погрузка и вывоз снега начинаются после формирования снежного вала и производятся круглосуточно до полного удаления снега.

4.11. Вывоз снега производится на снегоприемные пункты, снегоплавильные камеры, места временного складирования снега, передвижные снегоплавильные установки. Места временного складирования снега, места размещения передвижных снегоплавильных установок определяются администрациями районов Петербурга и иными организациями».

Другими словами, снег должен всегда вывозиться, а не оставаться до весны на газонах. Если сугробы не убираются своевременно — это нарушение, нужно жаловаться.

Неправильно, если на вашей улице снег убирается не по всей ширине. Необходима уборка всей проезжей части. В противном случае это замедляет скорость движения и повышает риск ДТП. А пешеходы должны иметь возможность беспрепятственно пройти по тротуару — обочины дорог не должны превращаться в снежные горы. Об этом говорится в пункте 4.8:

«Снег, очищаемый с дорожек, аллей парков, садов и скверов, складируется на дорожках, аллеях или заранее согласованных с уполномоченным исполнительным органом государственной власти участках таким образом, чтобы был обеспечен беспрепятственный проход пешеходов. Снег, сдвигаемый в процессе снегоуборочных работ на обочины, должен быть перемещен с обочин на откосы насыпи либо в полосу отвода, а при невозможности выполнения названных операций — вывезен на снегоприемные пункты, снегоплавильные камеры, места временного складирования снега, передвижные снегоплавильные установки. Время, необходимое для очистки обочин от снега, — не более 48 часов после окончания снегопада».

УБОРКА ВО ДВОРЕ

А вот несколько правил по устранению снежных масс во дворах и борьбе с гололедом:

«10.5.8. Снегоуборочные работы на внутриквартальных проездах, дорожках начинаются сразу по окончании снегопада. Время на снегоочистку всей площади проездов не должно превышать шесть часов, тротуаров и дорожек — три часа. При длительных и интенсивных снегопадах уборка снега на проездах производится каждые шесть часов, на дорожках и тротуарах — каждые три часа».

«10.5.9. После обработки производится очистка дорожек, внутриквартальных проездов механизированным способом или вручную от льда и уплотненного снега. Уборка скола производится одновременно со скалыванием или немедленно по его окончании».

В пункте 10.5.3. отмечается, что «дорожки и внутриквартальные проезды должны быть очищены от снега и наледи до асфальта и бордюрного камня». При отсутствии усовершенствованных покрытий допускается уплотненный снежный накат.

«10.5.7. С началом снегопада дорожки, внутриквартальные проезды, тротуары обрабатываются противогололедным материалом. Время на обработку всей площади внутриквартальных территорий не должно превышать три часа с начала снегопада».

«10.5.10. Снег, очищаемый с внутриквартальных территорий, складируется в снежный вал таким образом, чтобы были обеспечены проход пешеходов, проезд транспорта, доступ к инженерным коммуникациям и сооружениям и сохранность зеленых насаждений. Вывоз складируемого снега осуществляется при превышении размеров снежного вала по ширине и высоте отметки в 1 м».

«10.5.11. Складирование снега на внутриквартальных территориях должно предусматривать отвод талых вод».

Обратите внимание: там, где нет ливневой канализации, сугробов быть в принципе не должно. Вы можете потребовать вывоза почти любого сугроба, если его размер превышает метр по ширине и высоте. Например, если он препятствует использованию парковочного места.

ПРАВИЛАМИ БЛАГОУСТРОЙСТВА НЕ ДОПУСКАЕТСЯ

Пункт 4.15 интересен тем, что помогает понять, что считать некачественной уборкой дорог и улиц в зимний период. К примеру, нарушением считается:

«4.15.1. Складирование (сброс) снега после скалывания льда на тротуарах, контейнерных площадках, а также на газонах и в зоне зеленых насаждений в канализационные колодцы, в водные объекты, на трассах тепловых сетей».

«4.15.2. Сдвигание снега к стенам зданий и сооружений».

Нельзя оставлять сугробы на тротуаре. Сброшенный на проезжую часть снег — нарушение. Засыпать снегом объекты благоустройства, например, скамейки, тоже нельзя. Одно из самых грубых нарушений, когда загрязненную пескосоляной смесью массу высыпают на газоны и детские площадки.

Интересно, что, если уборочная техника не может охватить какие-то части улицы, снег оттуда должны вычищать вручную. Об этом гласит пункт 4.12.

КУДА ЖАЛОВАТЬСЯ

Самый верный способ пожаловаться на уборку города — написать напортал «Наш Санкт-Петербург». Зарегистрироваться там несложно. Можно отправлять жалобы с компьютера, а можно и установить мобильное приложение «Наш Санкт-Петербург».

Если снег во дворе — выбирайте категорию «Двор» —> «Неубранный снег, требуется обработка территории пескосоляной смесью».

Если не очищены проезжая часть или обочины улиц, — для этого есть категория «Двор» —> «Неубранный снег на автомобильных дорогах и прилегающих к ним тротуарах, спусках к воде, подземных и надземных пешеходных переходах».

Если к жалобе вы приложите фото и укажете, как именно нарушены правила благоустройства, высока вероятность, что сообщение обработают быстрее, а это ускорит и решение проблемы.

Любители устных обращений могут воспользоваться круглосуточной горячей линией 004. Во время звонка нужно будет на словах описать проблему оператору. Еще более продуктивным может быть звонок напрямую тому, кто отвечает за уборку интересующего вас участка.

Если проблема на улице/автомобильной дороге/магистрали (не во дворе), позвонить можно сюда:

Горячая линия комитета по благоустройству 576-14-83;

Дежурная служба комитета по благоустройству 314-60-13;

Если уборка требуется на внутриквартальной территории (во дворе) или требуется очистить кровлю дома от снега и наледи, звоните сюда:

Горячая линия жилищного комитета 710-44-54;

Общегородская линия по проблемам ЖКХ 576-24-25, 576-24-28;

О некачественной уборке можно сообщить также непосредственно в свой жилкомсервис или управляющую компанию, если вы уверены, что эта территория точно закреплена за этой организацией.

Главное — заставить городские службы работать, а не халтурить, подвергая жителей риску провалиться в сугроб или повредить себе что-то после падения.

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

04.03.2024 г.

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



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

06.03.2024 г. Застройщики в очередной раз пожаловались на «потребительский экстремизм» при приемке квартир

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/застройщики-в-очередной-раз-пожалова/>

Они просят власти законодательно урегулировать данный вопрос, прописав четкие требования к недвижимости, а также механизмы разрешения споров.

Проблема, как пишет «Деловой Петербург», широко обсуждалась в столице на прошедшей Российской строительной неделе. Участники рынка отмечали, что дольщики увлеклись поиском недостатков, пусть даже незначительных, чтобы потом потребовать у девелоперов максимальные компенсации. Отчасти подтверждает это и судебная практика последних лет. Так, число профильных исков к строительным компаниям за 2022 год выросло на 13%, а за одно только первое полугодие 2023-го — на 8%. При этом, как сообщили ранее в думском комитете по строительству и ЖКХ, потери застройщиков от действий юристов, которые подают претензии от лица граждан, оцениваются в 4 миллиарда рублей ежегодно. Мнение генерального директора Объединения строителей Петербурга Алексея Белоусова:

Генеральный директор Объединения строителей Петербурга Алексей Белоусов

Действительно, проблема есть, и она волнует большинство строительных компаний. Это связано не с тем, что они плохо строят. Существует группа юристов, которые сделали из этого своеобразный бизнес. Как только начинается заезд в дом, во все ящики почтовые забрасывается реклама юристов, которые предлагают свои услуги по приемке квартиры. И они пишут, хотите заработать 300 000, дайте нам право правильно принять квартиру. В итоге вы получите квартиру и деньги. Именно поэтому в Госдуму не так давно был внесен законопроект, который четко регламентирует саму процедуру взаимодействия при передаче квартиры. Над ним сейчас работает профильный комитет Госдумы. Мы как заинтересованная сторона написали положительное заключение и надеемся, что мнение нашего сообщества будет обязательно учтено при принятии данного законопроекта.

Упомянутый законопроект предполагает ряд серьезных ограничений для дольщиков, недовольных качеством нового жилья. Прежде чем подать иск, им придется написать жалобу застройщику. Тот, в свою очередь, будет обязан за свой счет получить заключение специалистов о проблеме и в течение 20 дней ее устранить. Суд же подключится к процессу лишь в том случае, если девелопер отказывается исполнять обязательство. Депутатскую инициативу уже поддержал Минстрой. Вопрос, насколько такой подход оправдан, рассуждает руководитель департамента «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец:

Руководитель РЦОК СПб НП « «ЖКХ Контроль» в Петербурге Алла Бредец

Тут правда о двух концах. Безусловно, потребитель, приобретая недвижимость, надеется получить качественное жилье. И зачастую недобросовестные застройщики злоупотребляют отсутствием жестких требований, предъявляемых при новом строительстве. Нормы строительства безнадежно устарели. Я думаю, что так минимум лет на 10-15. Их необходимо пересматривать перед тем, как вводить защиту бизнеса. У нас сейчас очень много говорится о том, что бизнес нужно защищать, но забывают про потребителей, для которых покупка квартиры зачастую оборачивается обременением в виде ипотечного кредита, который они вынуждены выплачивать практически всю свою жизнь.

Параллельно Госсобрание Башкирии внесло в Совет законодателей собственную инициативу, призванную ликвидировать «потребительским экстремизм» в сфере жилищного строительства. Документ предлагает ограничить размер взысканий с девелоперов, которые сдают некачественные дома, и сделать обязательным досудебное урегулирование споров между продавцами и покупателями недвижимости.

Бизнес ФМ. Автор: Максим Тихонов

https://bfmspb.ru/novosti/zastrojshhiki-v-ocherednoj-raz-pozhalovalis-na-potrebitelskij-ekstremizm-pri-priemke-kvartir

Слушать: <https://radio-archive.ru/station_186/UTC+3/2024/03/05/11:15:00/play>

1. **Бизнес ФМ.**

<https://bfmspb.ru/novosti/zastrojshhiki-v-ocherednoj-raz-pozhalovalis-na-potrebitelskij-ekstremizm-pri-priemke-kvartir>

Слушать: <https://radio-archive.ru/station_186/UTC+3/2024/03/05/11:15:00/play>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**
2. 07.03.2024 г. ПРОГОЛОСУЙ ЗА БЛАГОУСТРОЙСТВО СВОЕГО ГОРОДА 15–17 МАРТА

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/проголосуй-за-благоустройство-своег/>

В этот период по всей стране начнется Всероссийское голосование за выбор объектов благоустройства. Оно проводится по программе нацпроекта «Жилье и городская среда», созданного по решению Президента России. В голосовании могут принять участие жители России старше 14 лет и выбрать объекты, которые будут благоустроены уже в следующем году. Помогать жителям с выбором проектов будут волонтеры благоустройства. Они расскажут о Всероссийском голосовании и продемонстрируют проекты, вынесенные на голосование в конкретном населенном пункте. Именно жители решают, что появится в их городе – набережная, парк, сквер, детская или спортивная площадки, а может и центральная площадь города.

Объекты, подлежащие преобразованию, выбирают сами жители в ходе Всероссийского голосования за объекты благоустройства. Таким образом обновление городов становится более адресным, и люди получают то, что нужно именно им – будь то парк, набережная, спортивная или детская площадка. В первую очередь благоустроят объекты, набравшие большинство голосов.

ВЫБЕРИТЕ ПУНКТЫ ГОЛОСОВАНИЯ В ВАШЕМ ГОРОДЕ по ссылке: <https://национальныепроекты.рф/mediaProjects/blagoustroystvo?utm_source=cur78#1>

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

07.03.2024 г. Роспотребнадзор разъяснил правила дератизации и дезинсекции в МКД

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/роспотребнадзор-разъяснил-правила-д/>

Роспотребнадзор в письмах ответил на вопросы о проведении обязательной дезинфекции, дезинсекции и дератизации в МКД. Пояснения касались права УО проводить такие работы самостоятельно, периодичности и оснований для организации мероприятий по очистке дома от грызунов и насекомых. В письме от 28.02.2024 № 09-2418-2024-40 указано, что, согласно п. 89 СанПин 3.3686-21, компания проводит дезинсекцию, дератизацию и дезинфекцию, если в её документах есть соответствующий код ОКВЭД. Автор обращения спросил у Роспотребнадзора, вправе ли управляющие организации выполнять эти работы, если у неё кода нет. Ведомство отметило, что для оказания услуг УО может привлекать специализированные организации (п. 88 СанПиН 3.3686-21). При этом до 1 марта 2025 года все компании, которые занимаются дезинфекцией, дезинсекцией и дератизацией, обязаны получить лицензию (Федеральный закон от 29.05.2023 № 194-ФЗ). Письмо от 28.02.2024 № 09-2464-2024-40 касается периодичности и основания для проведения таких работ в МКД. В соответствии с п. 126 СанПиН 2.1.3684-21, в помещениях многоквартирных домов не должно быть синантропных насекомых и грызунов. При их появлении УО и ТСЖ обязаны проводить дезинсекционные и дератизационные мероприятия. Среди них – плановые обследования объектов и территорий один раз в месяц (п. 101 СанПиН 2.1.3684-21). В жилых домах профилактическую дезинсекцию, дератизацию мест общего пользования проводят с периодичностью, обеспечивающей отсутствие членистоногих и грызунов (пп. 1 п. 127 СанПиН 2.1.3684-21). При обнаружении следов насекомых или крыс истребительные мероприятия в местах общего пользования проводят незамедлительно. В 2021 году, когда вышли СанПиН 2.1.3684-21, Роспотребнадзор издал методические рекомендации по их выполнению. Читайте обзор документов и узнайте, как часто УО должны делать влажную уборку в подъездах домов и как содержать контейнерную площадку для ТКО.

Ссылка на материал: <https://roskvartal.ru/news/deyatelnost-uk/15888-rospotrebnadzor-razyasnil-pravila-deratizacii-i-dezinsekcii-v-mkd>

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

07.03.2024 г. С Международным женским днём 8 марта!

[**http://gkhkontrol.ru/2024/03/с-международным-женским-днём-8-марта/**](http://gkhkontrol.ru/2024/03/с-международным-женским-днём-8-марта/)

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

12.03.2024 г. Годовой отчет управляющей компании

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/годовой-отчет-управляющей-компании/>

Подходит к концу первый квартал, а это значит пришло время готовить очередное годовое собрание собственников, на котором традиционно рассматривается отчет управляющей организации об исполнении условий договора управления многоквартирным домом за предыдущий год.

Жилищный кодекс весьма скупо описывает регламент проведения очередного общего собрания собственников многоквартирного дома (ОСС). Вот исчерпывающий текст 45 статьи Жилищного Кодекса, посвященный этому весьма важному событию: «Собственники помещений в многоквартирном доме обязаны ежегодно проводить годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме. Если иное не установлено общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме, годовое общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме проводится в течение второго квартала года, следующего за отчетным годом…»

Несмотря на обязанность собственников проводить очередное ОСС, на практике они проводятся в минимальном количестве многоквартирных домов (МКД). Между тем, проведение подобного собрания не только позволит оценить деятельность управляющей компании (УК), но и наметить вопросы капитального и текущего ремонта, перечень и объем оказываемых услуг, и, что немаловажно, будет дисциплинировать УК выполнять работы более качественно и в срок.

Что касается отчета управляющей организации, то его обязательность закреплена в ч. 11 ст. 162 ЖК РФ: «Если иное не установлено договором управления многоквартирным домом, управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года представляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора управления за предыдущий год, а также размещает указанный отчет в системе». Под системой в данном случае подразумевается государственная информационная система жилищно-коммунального хозяйства (ГИС ЖКХ). За неисполнение данного требования, УК ожидает штраф в размере от 30 до 50 тысяч рублей (часть 2 статьи 13.19.2 КОАП РФ).

Но если сторонами договора управления – УК и собственниками – четко не определены форма и содержание такого отчета, то УК в праве самостоятельно определять, какие данные будут загружены в систему, поскольку это не определено четко нормативно-правовыми актами. Примерный перечень информации, который должен содержаться в отчете дан в Приложении 2 к Приказу Минстроя России № 411/пр 31 июля 2014 года «Об утверждении примерных условий договора управления многоквартирным домом и методических рекомендаций по порядку организации и проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах». Согласно данному документу, в отчете УК должна быть отражена следующая информация:

а) о соответствии в течение отчетного периода перечня, объемов и качества работ и услуг по управлению, содержанию и ремонту общего имущества требованиям жилищного законодательства и техническим регламентам;

б) о видах и характеристиках фактически выполненных работ и (или) оказанных услуг по договору управления с указанием даты выполнения таких работ (оказания услуг);

в) о случаях нарушения условий договора управления в течение отчетного периода (число и даты нарушений, количество связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

г) о видах коммунальных услуг, предоставляемых в течение отчетного периода управляющей организацией;

д) о произведенных расчетах с организациями за ресурсы, поставляемые по заключенным договорам энергоснабжения (купли-продажи, поставки электрической энергии (мощности)), теплоснабжения и (или) горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, поставки газа (в том числе поставки бытового газа в баллонах);

е) о случаях нарушения периодичности и качества предоставления коммунальных услуг, в том числе по вине управляющей организации (число нарушений, даты нарушений, число связанных с нарушениями случаев снижения платы за содержание и ремонт жилого помещения);

ж) о рассмотрении поступивших от собственников помещений обращений (предложений, заявлений и жалоб) с указанием количества и даты поступления соответствующих обращений, сведения о принятых управляющей организацией мерах по устранению (учету) указанных в них предложений, заявлений и жалоб – с указанием даты принятия соответствующего решения и реализации мер по их устранению (учету), а также данные о числе выявленных по результатам рассмотрения обращений собственников фактов причинения ущерба общему имуществу действиями (бездействием) управляющей организации и сведения о возмещении такого ущерба или об устранении порчи общего имущества;

з) об использовании средств из резервов, предназначенных на проведение ремонтных (в том числе непредвиденных) работ с указанием сроков, видов, объемов и стоимости произведенных работ, а также случаев превышения стоимости таких работ над суммами созданных резервов (в случае формирования соответствующих резервов);

и) об изменениях перечня работ, услуг по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, перечня работ (услуг) по управлению многоквартирным домом в соответствии с порядком, установленным условиями договора управления с указанием количества, даты и содержания соответствующих изменений;

к) о суммах, полученных управляющей организацией по заключенным от имени собственников помещений в многоквартирном доме договорам об использовании общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме (в том числе договоров аренды общего имущества, на установку и эксплуатацию рекламных конструкций), направлении расходования таких сумм;

л) о результатах сверки расчетов за оказанные услуги и выполненные работы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме;

м) о суммах, начисленных и поступивших в отчетном периоде взносов на капитальный ремонт, размер фонда капитального ремонта на дату составления отчета, а также о суммах, использованных в отчетном периоде средств фонда капитального ремонта по назначениям (в случае формирования фонда капитального ремонта на специальном счете регионального оператора);

н) о взысканиях, штрафах, и иных санкциях к управляющей организации со стороны органов государственного жилищного контроля и надзора, а также судебных исках, в которых истцом или ответчиком выступает управляющая организация.

Однако, поскольку документ Минстроя не носит обязательного характера, то УК сама может выбирать, какие пункты включать в свой годовой отчет, а какие – нет.

Также некоторые УК при составлении отчета ориентируются на положения Постановления Правительства РФ от 23.09.2010 № 731, которое содержит Стандарт раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами. Стоит отметить, что данный стандарт уже не применяется, но отчет по данной форме будет также правомочен.

Итак, для того, чтобы понять какую информацию УК обязано предоставить в своем годовом отчете, следует для начала заглянуть в договор управления МКД. Если такого раздела в договоре не содержится, то УК будет отчитываться по той форме, которую сочтет для себя приемлемой. И все же, если ориентироваться на нормы Правил осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, закрепленные Постановлением Правительства РФ от 15 мая 2015 года №416, отчет должен отражать информацию «об исполнении обязательств по управлению многоквартирным домом с периодичностью и в объеме, которые установлены решением собрания и договором управления многоквартирным домом».

Где стоит искать отчет? Как уже было сказано ранее, отчет должен в обязательном порядке размещаться в ГИС ЖКХ в разделе, относящемся к конкретному МКД. Некоторые УК дублируют отчет у себя на официальном сайте, но как раз это является необязательной нормой. Чтобы найти отчет в ГИС ЖКХ необходимо вначале отыскать конкретный МКД в реестре объектов жилищного фонда (на главной странице сайта все реестры собраны в одноименной вкладке на синей полосе). Дальнейший путь выглядит следующим образом: перейдите по ссылкам «Сведения об объекте жилищного фонда», и «Информация об управлении МКД», на синей полосе отыщите скрытые пункты меню (четыре полосы), в котором есть пункт «Отчет по управлению». Чтобы появился текст отчета, необходимо указать отчетный период (предыдущий год), если отчет по нему уже был загружен в систему.

Подчеркнем, что как и сама форма годового отчета управляющей организации, так и необходимость принятия его на общем собрании собственников не является обязательством для УК, если данная процедура не прописана в договоре управления. Следовательно, если при голосовании на ОСС собственники не одобрили отчет, УК может смело игнорировать их мнение. Однако для управляющей организации это должно стать сигналом, что в отношениях с собственниками не все гладко и в дальнейшем это может послужить причиной о выборе иной управляющей организации.

В заключении стоит отметить, что в Государственной Думе на рассмотрении находится инициатива, предусматривающая установление обязательной формы отчета УК, содержащей информацию, которая будет понятна и полезна собственникам для определения полноты и качества оказанных услуг. Впрочем, перспектива превращения данной инициативы в реальный закон пока весьма туманна. Хотя утверждение типовой формы полноценного отчета не только помогло бы собственникам оценить качество работы своей УК, но и самим управляющим организациям позволило бы продемонстрировать реальность и объем проделанной работы, а также обосновать, при необходимости, повышение стоимости своих услуг, если собственникам покажется, что требуемый их дому объем работ должен быть увеличен.

Материал подготовлен в рамках проекта “Собственник жилья 2.0”.

Проект реализуется при поддержке Грантов Мэра Москвы для социально ориентированных НКО Комитета общественных связей и молодежной политики города Москвы.

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

13.03.2024 г. Петербуржцы опасаются роста трат на ЖКУ из–за общих счётчиков

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/петербуржцы-опасаются-роста-трат-на-ж/>

Каждый пятый дом в Петербурге уже оснащён общим счётчиком электроэнергии. Петербуржцы опасаются роста коммунальных платежей.

На сегодняшний день общедомовыми приборами учёта оснащены порядка 4,5 тыс. многоквартирных домов в зоне деятельности АО “Петербургская сбытовая компания” (ПСК, поставщик электроэнергии, занимающий большую часть петербургского рынка).

Как сообщили “ДП” в организации, это около 20% от общего числа многоквартирных домов в городе (которых, согласно городской программе капитального ремонта, примерно 22 тыс.).

Как рассчитывают потребление электроэнергии в Петербурге

В Петербурге исторически потребление электричества на общедомовые нужды рассчитывалось по приборам учёта, установленным на конкретные объекты общедомового имущества. Отдельные счётчики ставились на лифт, на освещение, на вентиляцию и на другие объекты. Но несколько лет назад законодательство изменилось. В ПСК, ссылаясь на федеральный закон “Об электроэнергетике”, утверждают, что с 2020 года является обязательной установка приборов учёта на вводе электросети в дом.

По федеральному законодательству компания устанавливает такие приборы самостоятельно. В случае двукратного недопуска сотрудников в дом расчёт стоимости отпущенной электроэнергии может осуществляться исходя из норматива с применением повышающего коэффициента 1,5, а кроме того, поставщик может обратиться в надзорные органы или даже потребовать установки счётчиков в судебном порядке, отметили в компании.

На сайте комитета по энергетике публикуются графики монтажа приборов. Во II квартале 2023 года (первые обнародованные данные) должны были установить около 2,6 тыс. счётчиков. В III квартале — около 2,3 тыс. В IV — 1,5 тыс. Таким образом, к началу 2024 года предполагалось установить более 6 тыс. приборов, а не 4,5 тыс. То есть процесс как будто отстаёт от графика. Однозначный вывод сделать сложно, так как в эту статистику входят не только дома с отсутствующими счётчиками, но и те, где прибор “вышел за межповерочный интервал или произошла его поломка”.

В нынешнем году работы по установке счётчиков должны продолжиться. На I квартал они были запланированы и в центре города. В том числе они затронут Центральный и Василеостровский районы.

Почему жители опасаются общедомовых счётчиков

Между тем, как сообщила “ДП” член правления Ассоциации ЖСК, ЖК и ТСЖ Петербурга Марина Акимова, ей поступают обращения представителей товариществ собственников жилья, обеспокоенных изменением системы расчётов в результате установки общедомовых приборов учёта электричества.

Вопросы возникают к расходам на общедомовые нужды (ОДН). При наличии прямых договоров электроснабжения собственников с поставщиком (минуя управляющую организацию) объём потраченной на такие нужды электроэнергии по закону определяется как разница между показаниями прибора на вводе в дом и суммарным объёмом потребления квартир и нежилых помещений.

То есть, скажем, если кто–то из жильцов неверно передаёт показания счётчика в своей квартире, его потребление может перейти в общедомовые нужды. Таким образом, те, кто раньше не платил по счетам, будут продолжать так себя вести и дальше. Но теперь их долги будут распределяться между всеми соседями, считает Акимова. Кроме того, по её мнению, это менее выгодно для жителей, поскольку приходится платить ещё и за потери, которые происходят в проводке, ведущей в квартиры.

При этом Акимова согласна, что приборы учёта на вводе в дом нужно ставить. Но это должны быть умные системы, которые измеряют и записывают потребление в каждый момент времени, а не только в конце отчётного периода.

Подобные опасения уже высказывались в 2022 году, когда были изменены правила расчёта платы за общедомовые нужды (они стали больше ориентированы на фактическое потребление на основе показаний общедомовых приборов учёта, а не на нормативы). В Минстрое подчёркивали, что “документ не предполагает оплаты долгов за ЖКУ соседей”.

В ПСК также говорят, что “претензии возникнут к конкретному неплательщику, вне зависимости от того, не оплачивает он электроэнергию, потреблённую в своей квартире, или не оплачивает свою часть электроэнергии, потреблённую на ОДН”. Там также перечисляют основные плюсы общедомовых приборов учёта: “потребление электроэнергии становится полностью прозрачным, собственники помещений в многоквартирном доме могут быть уверены, что вносят плату только за фактически потреблённое количество электроэнергии, а любые хищения ресурса исключены”.

Как нужно устанавливать общие счётчики

Создатель проекта “Школа управдома” Никита Грайворонский в комментарии “ДП” отметил, что, по его мнению, опасения жителей обоснованны. Зачастую арендаторы нежилых помещений и интернет–провайдеры безучётно потребляют электроэнергию из главного распределительного щита. “Идеал — исполнять Жилищный кодекс, где указано, что плата за коммунальные услуги производится в управляющую компанию”, — считает эксперт.

В свою очередь, в юридической компании “Братья Яблоковы” сообщили “ДП”, что нормы жилищного законодательства обязывают собственника как содержать личное жильё, так и участвовать в содержании общедомового имущества. Но само по себе разделение показателей электропотребления не должно предусматривать объединение таких показателей, иначе теряется смысл такого разделения.

“Установка общедомовых приборов учёта на электроэнергию соответствует действующему законодательству. Поставщик электроэнергии обязан подать её на вход в дом и не обязан нести расходы, например, на потери в домовых сетях, которые могут быть значительными в зависимости от состояния дома”, — отметил в комментарии “ДП” сопредседатель Союза потребителей России Анатолий Голов. Жители не должны опасаться, что им придётся платить “за себя и за того парня”, который не передал показания. Ему должно начисляться по среднему с последующим перерасчётом, когда он подаст показания.

Но в целом абсурдна ситуация, когда потребитель должен доказывать, что он получил столько–то энергии, говорит Голов. Идеальная картина состоит в следующем — и общедомовой, и персональный счётчик должен устанавливать и обслуживать поставщик электроэнергии. Он же должен доказывать, что поставил такое–то количество электроэнергии.

“Постепенно мы идём к этому — теперь установку умных счётчиков, которые передают показания в режиме реального времени в электронном виде, должен делать поставщик. Нынешняя система устраивает поставщиков коммунальных ресурсов, так как она перекладывает на нас их работу. И заставляет нас тратить лишние деньги. Всё равно за всё платим мы, потребители. Но если учётом будут заниматься профессионалы, это будет в разы дешевле”, — убеждён Голов.

В комитетах по тарифам и по энергетике сообщили, что вопросы находятся не в их компетенции. В жилищном комитете комментарий оперативно получить не удалось.

Ссылка: https://www.dp.ru/a/2024/03/13/Obshhie-kilovatti

По информации предоставленной председателем правления РОО «Наш дом на Неве» Аллой Бредец, петербуржцы часто стали обращаться на телефон «горячей линии» с проблемой завышенных начислений за электроэнергию потраченную в МКД на СОИ. Закон вступил в силу с 1 сентября 2022 года и изменил принцип расчёта оплаты за электроэнергию, используемую на содержание общедомового имущества в многоквартирных домах. Жители теперь обязаны оплачивать весь объём электроэнергии, использованной на общедомовые нужды.

Какие варианты расчётов возможны?

Сразу после публикации Постановления управляющие компании были обязаны предложить собственникам провести общее собрание и утвердить один из вариантов расчётов за электроэнергию на СОИ.

1. Платить ежемесячно за фактические объёмы, определяемые по показаниям общедомового прибора учёта, без перерасчётов.

2. Платить ежемесячно за объёмы, определяемые по среднемесячному потреблению, с перерасчётом по итогам года согласно показаниям общедомового ПУ.

3. Платить ежемесячно за объёмы, определённые по утвержденным нормативам потребления, с перерасчётом по итогам года.

Если общее собрание не проводилось или вариант расчёта не выбран, управляющая компания начисляет плату по нормативу, с последующей корректировкой расходов в течение первого квартала года, следующего за расчётным годом.

Можно ли поменять способ расчётов за электроэнергию на СОИ?

Собственники помещений в многоквартирных домах могут провести общее собрание и выбрать любой вариант расчётов (за месяц, за квартал, за полугодие или один раз в год).

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

14.03.2024 г. Проблема краткосрочного найма квартир решена?

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/проблема-краткосрочного-найма-кварт/>

Госдума России в трёх чтениях утвердила проект НПА, которым кабмин попытался урегулировать проблемы сдачи в краткосрочный найм жилых помещений в МКД. Но эксперты считают, что большинство из них решить так и не удалось. Согласно принятому законопроекту № 445620-8: собственники могут сдавать квартиры при условии соблюдения прав других жителей МКД, правил проживания и содержания общего имущества; нельзя это делать, если квартира не оборудована ИПУ; в случае нарушений соседям следует обращаться в суд. Депутаты и эксперты говорят о том, что большинство проблем посуточной сдачи жилья законопроектом не решено. Например, не определена грань между посуточным наймом и гостиничными услугами и не урегулирован вопрос ответственности собственника за противоправные действия нанимателя.

Глава Экспертного совета Ассоциации «Р1» Елена Шерешовец отметила, что непонятно, кто и как будет исполнять требования принятого НПА: «Во-первых, нет на сегодня полной базы арендных квартир. Сведения об аренде подаёт в налоговую абсолютное меньшинство. Во-вторых, нужно свести обе базы – арендные квартиры и база квартир без ИПУ. Кто это будет делать? В-третьих, представим, что базы сведены и нарушители выявлены. Какое страшное наказание их ждёт? Да никакого», – прокомментировала эксперт. «Увы, законопроект либо породит новую волну ненависти между соседями, либо будет спущен на тормозах».

Сусана Киракосян согласна с коллегой: «Кто и как будет контролировать отсутствие приборов учёта в сдаваемых помещениях? И зачем написали, что при нарушении порядка сдачи помещения соседи могут обратиться за защитой в суд? Прямое указание на “тропу соседской войны”». ( Источник: РосКвартал® — интернет-служба №1 для управляющих организаций https://roskvartal.ru/news/sobstvenniki/15902-prinyatyy-proekt-npa-ne-reshaet-problemy-kratkosrochnogo-nayma-kvartir).

Зампред профильного комитета Госдумы РФ Светлана Разворотнева: « В рамках подготовки законопроекта ко второму чтению я и мои коллеги провели достаточно большое количество совещаний и обсуждений, сформулировали большой пакет поправок. Однако большинство из них так и не было внесено. Одни отклонили по причине противоречия с нормами Конституции – права граждан распоряжаться своим имуществом, неприкосновенность жилища. Другие – в силу того, что не нашли инструментов контроля за исполнением норм. Например, обязанность сообщать о заключении договоров на найм и о заселяющихся людях, очевидно, будет исполняться только добросовестными гражданами. А для тех, кто игнорирует законы, отсутствуют методы выявления и наказания за нарушения. Возможно, некоторые проблемы можно будет решить не законодательным, а инструментальным путем. Например, те, кто заключается такие договоры через специализированные сайты, уже не являются анонимами. Некоторые из этих сайтов блокируют нанимателей, на которых поступают жалобы. Но пока это их добрая воля. Принятие данного законопроекта не означает, что мы прекращаем работу по поиску путей и методов защиты прав соседей от недобросоветных наймодателей и нанимателей. Надеюсь, в рамках новых законопроектов предложим и другие нормы, направленные на решение проблем краткосрочного найма»

«.Принятые поправки закрепляют в Жилищном кодексе РФ основные правила сдачи жилья. В документе сказано, что арендаторы не должны шуметь и доставлять проблемы другим жильцам дома. Владельцы квартир под наем обязаны оснастить их счетчиками — чтобы не было проблем с учетом ресурсов. Большинство проблем посуточной сдачи жилья законопроектом не решено. Но! это не значит, что закон будет не рабочим совсем. Все сразу прописать в законе сложно. Речь идет о правовом регулировании частной сферы отношений и здесь важно соблюсти хрупкий баланс частных и общественных интересов внутри многоквартирного дома»,- рассказала руководитель РЦОК СПб ННП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

14.03.2024 г. Россиянам хотят дать право на самооборону при незаконном проникновении в жильё

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/россиянам-хотят-дать-право-на-самообо/>

Депутаты партии ЛДПР предложили наделить россиян правом на самооборону при незаконном проникновении в квартиру или дом. Они посчитали, что люди должны всеми возможными способами защищать свои жизни, родных, близких и имущество. Об этом пишет «Парламентская газета» со ссылкой на соответствующий документ.

Авторы инициативы направили законопроект на отзыв в правительство. В пояснительной записке сказано, что пока нападающий находится в более выгодном положении, так как тот, кто защищается, вынужден доказывать свою невиновность. Иными словами, принцип «мой дом — моя крепость» не закреплён на законодательном уровне.

Депутаты настаивают на том, чтобы любая самооборона перестала иметь пределы на уровне закона. Это поможет переломить судебную практику в пользу россиян.

— Человек, обороняющийся при незаконном проникновении в жильё, не должен страдать от неточностей в законодательстве. Пакет документов направляем в Верховный суд, в правительство, и будем продолжать работу в этом направлении, — отметил инициатор документа, глава Комитета Госдумы по труду, социальной политике и делам ветеранов Ярослав Нилов.

По статистике МВД, в прошлом году каждая седьмая кража и каждый 27 грабёж и почти каждое 7 разбойное нападение были связаны с незаконным проникновением в квартиру или дом. Всего за год зарегистрировали 20,5 тыс. квартирных краж. Некоторые случаи были связаны с тем, что криминальные авторитеты пытались устранить свидетелей.

«Уголовный кодекс дает россиянам право на необходимую самооборону. Причинение вреда в ее пределах не считают преступлением, если действия злоумышленника угрожали жизни человека, т.е. получается, законопослушный человек должен за короткое время оценить степень опасности. Еще несколько лет назад Пленум Верховного суда России дополнил свое постановление по делам самообороны важными правками. Как уточнила высокая инстанция, граждане имеют право на самооборону при незаконных попытках войти в их жилье, даже если это не сопровождается насилием или угрозой его применения. Иными словами, если кто-то вошел без приглашения, у хозяина развязаны руки. Дом человека должен быть его личной крепостью. Афоризм «мой дом – моя крепость» («my house is mу castle») принадлежит английскому правоведу Эдуарду Коку и актуальность не потерял и сегодня. Появился он в его комментариях к той части средневекового английского права, в которой говорится о неприкосновенности жилища»,-рассказала Алла Бредец.

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

15.03.2024 г. Управляющие компании обяжут отчитываться перед жильцами о расходах на текущий ремонт

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/управляющие-компании-обяжут-отчитыв/>

Управляющие компании предлагают обязать отчитываться перед жильцами о расходах на текущий ремонт. Такой законопроект внесли в Госдуму депутаты от «Единой России», сообщили 14 марта в пресс-службе партии.

Изменения вносятся в Жилищный кодекс России. По словам соавтора документа, председателя Комитета палаты по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству Сергея Пахомова, инициатива поспособствует повышению «прозрачности» трат УК и качества работ.

«Своевременное проведение текущего ремонта гарантирует безопасную эксплуатацию жилого дома, снижает износ и разрушение конструкций и позволяет экономить средства на капремонт. Однако деньги на текущий ремонт собирают в составе общих средств на содержание дома. И жильцы не понимают, за что платят и на что деньги потрачены», — отметил депутат.

Законодатели предлагают выделить в отдельную строку в платежном документе плату за текущий ремонт и обязать управляющие организации каждый квартал отчитываться перед жильцами о соответствующих поступлениях и расходах. В случае принятия закона он вступит в силу с 1 января следующего года. Еще один пункт — о переходе задолженности за текущий ремонт новому собственнику при покупке квартиры — начнет действовать с 1 октября 2025 года.

«В Санкт-Петербурге еще в январе прошлого года официально заработал «Единый информационно-расчетный центр Санкт-Петербурга. Во-первых, ЕИРЦ гарантирует, что собранные с населения деньги текут прямиком к ресурсоснабжающим организациям, исключая задержку или потерю средств из-за нечестных УК. Во-вторых, в квитанции четко расписано, сколько денег пойдет каждому поставщику, в т.ч. на текущий ремонт УК. В-третьих, какие долги, какой компании и за какой период понабрали горожане. А вот про расходы УК по статье текущий ремонт все не так просто! Нередко попытки отдельных жильцов добиться от УО ремонта подъездов заканчиваются судебными разбирательствами. Жильцы настаивают на ненадлежащем содержании общедомового имущества и намекают, что зря платят УО деньги. Управляющие организации ссылаются на нехватку денежных средств, отсутствие решений ОСС о проведении текущего ремонта, а также отсутствие претензий со стороны жилищных инспекций по поводу содержания общего имущества МКД. Суды могут обязать УО провести текущий ремонт подъездов без решения ОСС. Такой вариант весьма вероятен, если окажется, что УО ненадлежащим образом содержит общедомовое имущество и нарушает периодичность ремонта подъездов (этому должны быть доказательства). Если же речь идет о капремонте или работах, выходящих за рамки договора управления и Минимального перечня № 290, а также выяснится, что УО хорошо исполняет свои обязанности, то суды могут вынести решение в ее пользу»,-рассказала руководитель РОО «Наш дом на Неве» Алла Бредец.

Ссылка на материал: <https://www.pnp.ru/social/upravlyayki-khotyat-obyazat-otchityvatsya-pered-zhilcami-o-tratakh-na-tekushhiy-remont.html>

1. **Сайт НП «ЖКХ Контроль» (Москва)**
   * 1. г. Новые правила привлечения трудовых мигрантов помогут сдержать гонку зарплат

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/новые-правила-привлечения-трудовых-м/>

Идея изменить правила привлечения мигрантов встретила положительный отклик у бизнеса. Тем не менее эксперты считают, что “резкие движения” могут снизить привлекательность России для иностранцев.

В министерстве труда и социальной защиты РФ предложили изменить правила работы для мигрантов, приезжающих в Россию на заработки по оргнабору. Подготовленный по поручению правительства законопроект предусматривает создание специального документа, подтверждающего право иностранного гражданина на временную трудовую деятельность в России. На практике это означает, что трудовой мигрант будет трудиться у конкретного работодателя согласно разрешительным документам. При этом вносить авансовые платежи по ним будет компания, непосредственно нанимающая иностранного специалиста.

Конкурентный переток

Нередко складывается ситуация, когда компания вкладывает деньги в переезд и адаптацию специалиста, а он в дальнейшем уходит в организацию, предлагающую больше денег или обеспечивающую более комфортные условия труда.

Как рассказал корреспонденту “ДП” эксперт по миграционной повестке и найму персонала исполнительный директор приложения “Мигрант Сервис” Андрей Кладов, к специалистам его компании часто обращаются работодатели с жалобами на подобные истории. “Это приводит к тому, что наиболее быстро развивающиеся отрасли, готовые обеспечить лучшие условия, формируют переток рабочей силы, что создаёт дисбаланс и увеличивает нехватку кадров в других отраслях”, — прокомментировал он.

Теперь, по словам представителей Минтруда, если работник захочет уйти на предприятие, не участвующее в оргнаборе, ему нужно будет покинуть страну в течение 15 дней. Новые правила будут актуальны для мигрантов, приезжающих как из визовых, так и из безвизовых стран.

Как пояснили эксперты, организованный набор актуален в основном для визовых стран (Индия, Вьетнам и пр.). Обычно механизм таков: специализированная организация из страны исхода имеет в городе своё представительство и напрямую взаимодействует с работодателями, желающими привезти людей в рамках оргнабора.

Стоит заметить, что комитет по труду и занятости населения Петербурга с 2020 года не осуществляет оргнабор мигрантов.

Пыльная работёнка

Петербургский рынок труда сегодня остро нуждается в мигрантах, в некоторых случаях даже сильнее, чем в работниках с местной пропиской. Согласно опросу hh.ru, по итогам 2023 года только треть (34%) горожан готовы занять эмигрантские рабочие места. О нехватке мигрантов говорят представители сфер ресторанно–гостиничного бизнеса (23%), розничной торговли (19%), строительства (17%), добычи и переработки сырья (15%).

Долгосрочная стратегия здесь видится в создании и поддержании комфортных условий труда, соцзащиты, соблюдения трудовых прав и снижения законодательных барьеров в регулировании внешней трудовой миграции, стимулировании внутренней миграции и повышении мобильности трудовых ресурсов”, — прокомментировала руководитель пресс–службы hh.ru СЗФО Мария Бузунова.

В том, что бизнесу катастрофически не хватает людей, сомнений нет. Однако отношения с мигрантами у предпринимателей, мягко говоря, непростые, в основном в силу того, что иностранцы за последние пару лет переоценили стоимость своего труда и ощутили, насколько сильно в них нуждается российский рынок. Мигранты тянутся в отрасли, где предлагают больше денег. Это в свою очередь приводит к разгону зарплат приезжих.

Причём в Петербурге и Москве ситуация ещё не самая тяжёлая, участники рынка ссылаются на кейсы кондитерских компаний Нижнего Новгорода и Самары, где стоимость одного человеко–дня для иностранца составляет около 5,5 тыс. рублей. Также известны случаи забастовок на одном автомобильном заводе, где штатные сотрудники узнали, что у их приезжих коллег доходы составляют $1 тыс., а в соцпакет входит проживание.

“У нас была похожая ситуация, когда мы не могли закрыть вакансию мойщицы посуды на фабрику–кухню. В итоге нашли человека за ставку, равную ставке повара. Повара оказались недовольны, но мыть посуду за те же деньги тоже отказались”, — рассказал директор и совладелец Торгового дома “РеалЪ” Александр Мышинский.

Его компания сотрудничает с аутсорсинговыми фирмами, поставляющими бизнесу мигрантов. По словам Мышинского, через такого посредника сегодня искать людей тоже непросто, да и количество этих фирм сократилось — некого трудоустраивать.

Ситуация аналогична и у других ретейлеров, в том числе работающих онлайн. Однако своей болью в компаниях делятся крайне неохотно.

За последние 2 года доля занятых иностранных граждан уменьшилась и в такси, что связывают с ростом курса доллара, — таксовать гражданам других стран стало выгоднее на родине. В пресс–службе такси “Максим” отмечают, что наиболее зависима от иностранных водителей Москва. Регионы вводят ограничения и запреты на работу иностранцев. В компании при этом не поддерживают инициативу завоза иностранцев для работы в сфере.

“

“Считаем подобные инициативы циничными и абсурдными на фоне того, что российское законодательство выставило собственным самозанятым гражданам с личными автомобилями фактический запрет на работу в такси в виде ежедневных медицинских и технических осмотров, которые проходить негде, путевых листов, очень дорогого автострахования, перекраски личных автомобилей в обязательные цвета и других неисполнимых, избыточных и архаичных требований”, — говорят там.

Выстроить систему

Девелоперы и строители в мигрантах тоже нуждаются, но в квалифицированных — неправильная эксплуатация техники чревата последствиями, брать неквалифицированного сотрудника выйдет дороже, его ошибки будут стоить компании миллионных штрафов.

“Сложно найти высококвалифицированных профессионалов на позицию, например, руководителя проекта, специалистов по технологическим присоединениям сетей, специалистов узкого профиля: конструкторов, ГИПов, специалистов по календарно–сетевому планированию”, — поделился Сергей Терентьев, директор департамента недвижимости группы “ЦДС”.

“За период, когда бизнес был избалован вниманием приезжих специалистов среднего звена, мы не сформировали конкурентный рынок труда среди своих граждан. Сейчас этот вопрос пытаются решить в том числе на уровне правительства”, — отметила исполнительный директор Российской гильдии управляющих и девелоперов (РГУД) Елена Бодрова.

По её словам, девелоперы сейчас нанимают людей как в рамках оргнабора, так и тех, кто приезжает сам. “В компаниях готовы собирать для МВД все необходимые документы, и оформлять патенты, и обеспечивать персонал высоким уровнем труда и отдыха, главное — получить сотрудников”, — констатирует Бодрова.

“Нехватка кадров действительно ощущается. Особенно это чувствуется на фоне увеличения объёмов строительства”, — рассказал Дмитрий Макаров, коммерческий директор ГК “Полис”.

“Есть несколько причин, из–за чего сложилась такая ситуация. Во–первых, отток рабочей силы, во–вторых, отсутствие системной работы по популяризации рабочих профессий, программ переподготовки кадров на федеральном или региональном уровне. Необходимо формировать имидж успешного рабочего, инженера или менеджера в строительном бизнесе, привлекать и обучать молодёжь, используя современные достижения цифровизации”, — считает Наталия Коротаевская, коммерческий директор группы “Аквилон” в Санкт–Петербурге и ЛО.

“Конечно, с учётом дефицита уровень зарплат постоянно растёт. В итоге издержки строительных компаний могут отразиться на стоимости недвижимости для конечного потребителя”, — говорит Игорь Карцев, генеральный директор “Максимум лайф девелопмент”. Эксперты не исключают, что в процессе подготовки законопроект ещё может быть модифицирован и дополнен.

По мнению руководителя НП “ЖКХ Контроль” Аллы Бредец, полезным изменением было бы выдавать мигрантам разрешения на работу не у конкретного работодателя, а в конкретной сфере на год или несколько лет, после чего дать свободу остаться или перейти куда–то ещё. “Бывают ситуации, когда работодатель не выполняет условий, на которые изначально договаривался с мигрантом. В патенте зарплата не прописывается, что для сотрудника влечёт риски потери средств. Было бы разумно сузить конкуренцию за рабочие руки в рамках одной отрасли. Это лишит компании возможности предлагать мигрантам менее привлекательные условия труда”, — считает эксперт.

“

Необходимо полностью перевести на целевой набор всех трудовых мигрантов, въезжающих в РФ. При создании этой системы было бы неплохо учесть опыт СССР. Когда после войны восстанавливали крупные индустриальные города, каждое предприятие на основании своих запросов обеспечивало себя иногородними кадрами рабочих, инженерно–технических и прочих специальностей. При этом предприятие брало на себя обязанность предоставить им жильё, социальный пакет и зарплату, а также осуществлять контроль за исполнением этой программы. Ни один человек не имел возможности поменять место работы и перейти на другое предприятие, ведь при этом он нарушал договор и лишался всех предоставленных предприятием условий. Я считаю, что данная мера в рамках предложенной инициативы Минтруда поставит мигранта перед фактом, что он должен теперь работать по договору с конкретным работодателем, от которого будет зависеть получение регистрации, жилья и заработка. Таким образом, это приведёт к повышению ответственности прибывающих на заработки в Россию мигрантов. Корректировки регулирования трудовых отношений бизнеса с мигрантами нужны, и суть их заключается в том, что работодатели обязаны создать такую систему целевого набора, за эффективность которой именно они будут нести ответственность перед государством.

Линда Рыжих

доцент кафедры менеджмента Президентской академии в Санкт–Петербурге

“

С одной стороны, инициатива действительно направлена на попытку защитить интересы российских работодателей и сократить их расходы на оплату приезда иностранного рабочего. Однако не учитывается другая сторона медали взаимоотношений с мигрантами, а именно вопрос, каким образом и кто будет контролировать исполнение такой обязанности. Если законопроект будет принят, мигрант, въехавший в Россию в рамках оргнабора и после приезда отказавшийся работать в определённой сфере, просто покидает компанию и место проживания, организованное работодателем для него, и пускается в новые поиски лучшей жизни. Сам работодатель искать такого “отказника” не может, поскольку не только ограничен в ресурсах, но и, по сути, не обязан этого делать. Значит, вопрос должен будет решаться через органы полиции и ФМС. Второй момент, который следует учесть, это обязанность работодателей уведомлять УФМС о заключении и расторжении трудовых договоров с мигрантами. На мой взгляд, целесообразно рассмотреть возможность применения механизма так называемого заёмного труда. Смысл заключается в том, что специализированное учреждение трудоустраивает к себе мигрантов, которых впоследствии в рамках гражданско–правового договора между юридическими лицами передаёт временно заказчику (аутстаффинг). Данная схема позволила бы снизить риски и сделать работу с иностранцами более законной и привлекательной.

Михаил Герман

партнёр ЮК “Варшавский и партнёры”, руководитель практики трудового права

“

Оргнабор мигрантов, с одной стороны, является полезной практикой, так как направлен на защиту прав российских работодателей. Уход мигранта от пригласившего его работодателя сейчас распространён. С другой стороны, закон не даёт возможность иностранным специалистам находить лучшие условия труда, что приведёт к их возможному оттоку и возникновению трудностей с наймом рабочих в сфере строительства, логистики и т. д. Должна сохраняться возможность трудоустройства мигранта вне оргнабора.

Ольга Владимирова

юрист hh.ru, эксперт по вопросам трудового права

“Нововведение повысит ответственность приезжающих в Россию на заработки мигрантов. В связи с этим я положительно оцениваю такую инициативу. При этом считаю себя противником специального привлечения дешёвой неквалифицированной рабочей силы. Нужно менять и выстраивать грамотную государственную политику в этой области. В настоящий момент вменяемая система полностью отсутствует, что уже приводит к огромному количеству проблем. И проблемы будут нарастать и усугубляться. Нужно вносить корректировки в регулирование трудовых отношений бизнеса и мигрантов.

Дарья Дмитриева, Павел Никифоров. Ссылка: <https://www.dp.ru/a/2024/03/18/novie-pravila-privlechenija>

1. **Издание «Деловой Петербург»**

<https://www.dp.ru/a/2024/03/18/novie-pravila-privlechenija>

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

22.03.2024 г. Как будут бороться с тараканами и крысами в жилых домах с 1 марта 2025 г.

По действующим сейчас правилам дезинсекцию и дератизацию может проводить управляющая компания, если в ее учредительных документах есть такие виды экономической деятельности. Однако с 1 марта 2025 года для этого понадобится лицензия. Требования к компаниям, которые захотят ее получить, 20 марта 2024-го утвердил кабмин.

Ранее предполагалось, что нормы о лицензировании начнут действовать с этого сентября, но потом их отложили на полгода. Такой закон Госдума приняла, а Совет Федерации одобрил в конце февраля 2024 года.

«Изменения позволят хозяйствующим субъектам максимально комфортно и последовательно адаптироваться к введению лицензирования», — поясняла тогда руководитель Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека Анна Попова.

20 марта кабмин утвердил положение «О лицензировании деятельности по оказанию услуг по дезинфекции, дезинсекции и дератизации в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия».

Документ содержит требования к компаниям, которые хотят получить такую лицензию. Например, в них должен быть как минимум один сотрудник с высшим образованием и повышением квалификации по дезинфектологии, а из обязательного оборудования — давилки для мелких млекопитающих и приманочные станции.

В Петербурге количество территорий, занятых грызунами, увеличилось за 2023 год, — сообщил 21 марта «Фонтанке» петербургский Роспотребнадзор. При этом количество жилых домов и объектов общепита, занятых крысами, стало меньше. Ближайшая единовременная дератизация должна начаться в апреле.

Как сообщает Роспотребнадзор, по итогам борьбы с крысами в 2023 году показатель свободной от грызунов фактической площади в Петербурге составил 82%, а свободными от грызунов жилыми и пищевыми объектами были 84% из них.

В Петербурге за последнюю неделю произошло как минимум два громких случая с нападением крыс. 14 августа на проспекте Героев в Красносельском районе города на Неве пострадала 10-летняя девочка. Дикая крыса прокусила ребёнку палец на правой руке. Но всё обошлось без серьёзных последствий. Родители доставили дочь в детскую больницу имени Филатова, где ей обработали рану, а затем отпустили домой. Сейчас её здоровью ничего не угрожает.

Другой ещё более шокирующий инцидент произошёл на юге Петербурга вечером 15 августа. В одном из домов на улице Зины Портновой грызун выпрыгнул из унитаза в квартире, чем напугал 14-летнюю девочку, которая в этот момент была в туалете.

Родители школьницы даже засняли видео, на котором видно, как крыса упорно пытается выпрыгнуть из унитаза. В итоге отец семейства просто нажал на смыв, и грызуна унесло потоком воды в просторы канализации

(https://spb.aif.ru/incidents/vedut\_sebya\_agressivno\_peterburzhcy\_zhaluyutsya\_na\_nashestvie\_krys).

«Что делать с хвостатой угрозой, понятно – дератизация, отравленное зерно, санитарная обработка территорий. Если мусор не вывозится с придомовых территорий по несколько дней – там обширная кормовая база для крыс. Существует определенная проблема разграничения полномочий. Согласно закону, создание и содержание контейнерных площадок не относится к обязанностям регионального оператора, который вывозит мусор. Чистить площадки должны либо собственники, либо управляющая компания (если площадка входит в состав общего имущества), либо районные администрации (если не входит). Грызуны быстро приспосабливаются к средствам борьбы с ними, в частности к ядовитым приманкам. У управляющих организаций в большинстве случаев нет достаточных денежных средств для применения максимально эффективных ядов, а введение новых требований «ляжет» на плечи управляшек», -рассказала рукавадитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

25.03.2024 г. Активисты стали покидать советы МКД после налоговых нововведений

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/активисты-стали-покидать-советы-мкд-п/>

Статус председателя совета многоквартирного дома (МКД) может измениться после обсуждения данного вопроса в Государственной думе, пишет “Парламентская газета”.

Активисты стали массового покидать должности председателя совета МКД после того, как с текущего года налоговая служба стала взыскивать с их зарплат страховые взносы, как с любой деятельности по трудовому договору.

“Учитывая небольшой размер вознаграждения, остающегося после уплаты 43 процентов обязательных взносов, для многих пенсионеров выгоднее получать ежегодную индексацию пенсий. В результате люди пенсионного возраста, работающие в совете дома, снимают с себя полномочия. Например, в Ульяновской области такие решения уже приняли 25 процентов председателей и членов советов домов, в Костромской области отток активистов составил также 25 процентов, в Удмуртской республике – 30 процентов”, – приводит издание мнение депутатов.

«Собственники могут принять решение выплачивать председателю совета какие-то деньги. Такие решения принимают далеко не все. Хотя есть регионы, где это стало системой, например в Ярославской, Костромской, Ульяновской областях, Удмуртии, Хакасии. Есть даже такая тенденция — чем беднее регион, чем меньше люди ждут помощи от государства и тем больше самоорганизуются», — рассказала зампред Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ Светлана Разворотнева.

Депутат пояснила «Парламентской газете», что обычно вознаграждения составляют около 3-7 тысяч рублей в месяц и их хватает разве что на распечатку документов, обзвоны, какие-то представительские расходы. Так как председатель совета не юрлицо, то нет легального способа выплачивать ему эти деньги. Поэтому жильцы либо наличными собирают, что всегда очень трудно в большом доме, либо приемлемую сумму включают в квартплату, а управляющая компания берет управдома в свой штат.

«Ранее законодательство допускало уплату с данного вознаграждения только налога на доходы физлиц в размере 13 процентов. Многочисленные судебные решения предыдущих лет также говорили, что взаимоотношения собственников и их представителей не являются трудовыми и обязанность выплачивать страховые взносы у председателей советов МКД не возникает. Однако с 1 января 2024 года вступили в силу поправки в Налоговый кодекс, которые отнесли эти вознаграждения к объектам обложения страховыми взносами, то есть, по сути, добавили к 13 процентам налогов еще 30», — указала Разворотнева.

Остановить отток активистов

Вместе с первым зампредом Комитета Госдумы по региональной политике и местному самоуправлению Сергеем Морозовым Светлана Разворотнева попросила председателя нижней палаты парламента Вячеслава Володина инициировать совещание по этой проблеме. Депутаты указали, что большинство председателей советов МКД — люди пенсионного возраста. А принятые в Налоговый кодекс поправки приравнивают их к работающим пенсионерам и лишают права на ежегодную индексацию пенсии.

«Учитывая небольшой размер вознаграждения, остающегося после уплаты 43 процентов обязательных взносов, для многих пенсионеров выгоднее получать ежегодную индексацию пенсий. В результате люди пенсионного возраста, работающие в совете дома, снимают с себя полномочия. Например, в Ульяновской области такие решения уже приняли 25 процентов председателей и членов советов домов, в Костромской области отток активистов составил также 25 процентов, в Удмуртской Республике — 30 процентов», — сообщили парламентарии.

Заседание с участием депутатов и представителей профильных ведомств состоится в Госдуме , 25 марта. По словам Разворотневой, экспертный совет Комитета Госдумы по строительству и ЖКХ уже подготовил варианты законодательных решений этой проблемы.

Первый вариант — вернуть все, как было, чтобы управдомы не платили дополнительные страховые взносы. Второй — внести в Жилищный кодекс изменения, которые однозначно признают эту деятельность добровольной, а вознаграждения — идущими на осуществление этой деятельности. Третий вариант — добавить этот вид деятельности к списку разрешенных для самозанятых. Тогда налог для активистов снизится вообще до шести процентов.

“Думаю, в диалоге с Минстроем, Минфином и Минтрудом мы все-таки найдем решение», — надеется депутат.

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

26.03.2024 г. Какой будет дорожная карта развития лифтовой отрасли

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/какой-будет-дорожная-карта-развития-л/>

Минстрой РФ рассказал, какой будет дорожная карта развития лифтовой отрасли

Дорожная карта развития лифтовой отрасли в России будет включать в себя разделы по поддержке производителей лифтового оборудования, повышению спроса на российскую продукцию, стимулированию региональных программ капремонта, обеспечению безопасности производства, поставок, монтажа и эксплуатации лифтов, загрузке производственных мощностей российских заводов и цифровизации лифтовой отрасли, рассказали РИА Недвижимость в пресс-службе Минстроя (https://realty.ria.ru/20240325/lifty-1935701720.html).

Ранее вице-премьер РФ Марат Хуснуллин сообщил о подготовке дорожной карты по лифтовому хозяйству в стране к концу апреля – началу мая. По данным Минстроя, в России в настоящее время в эксплуатации находится более 600 тысяч лифтов, износ которых в ряде регионов составляет более 50%, а к 2025 году более 140 тысяч лифтов (из них – 97 тысяч лифтов с истекшим сроком эксплуатации и 43 тысячи лифтов с истекающим назначенным сроком службы до 2024 года) должны быть заменены, примерная стоимость этих работ составляет 300 миллиардов рублей.

“В настоящее время Минпромторгом во взаимодействии с Минстроем доработан проект плана мероприятий (дорожной карты) развития лифтовой отрасли Российской Федерации с учетом замечаний, представленных заинтересованными федеральными органами исполнительной власти. Проект включает в себя разделы по поддержке производителей лифтового оборудования, повышению спроса на российскую продукцию, стимулированию региональных программ капремонта, обеспечению безопасности производства, поставок, монтажа и эксплуатации лифтов, загрузке производственных мощностей российских заводов и цифровизации лифтовой отрасли”, – сообщили в Минстрое.

Согласно проекту дорожной карты, включенные в нее мероприятия должны быть реализованы до конца первого квартала 2025 года, уточнили в министерстве.

«Всего в городе насчитывается около 45 тысяч лифтов. За последние три года в петербургских домах было установлено более 5 тысяч новых лифтов. В 2024 году в Петербурге намерены заменить еще около 2,5 тысячи лифтов и до 2025 года заменят все лифты, у которых закончился срок эксплуатации. Для ускорения темпов правительство привлекает к финансированию банковскую сферу и механизм рассрочки. В 2023 году исполнилось 130 лет со дня установки первого безопасного лифта в России и в Санкт-Петербурге! По заказу императора Александра III был оснащен Зимний дворец»,-рассказала руководитель РЦОК СПб НП «ЖКХ Контроль» Алла Бредец.

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

27.03.2024 г. 1 апреля поменяются нормы перепланировки квартир

Перепланировка вместо реконструкции

<http://gkhkontrol.ru/2024/03/1-апреля-поменяются-нормы-перепланиро/>

С 1 апреля 2024 года для перепланировки и изменения границ помещения потребуется согласование в муниципальном органе власти.

Ранее объединение помещений или комнат внутри квартир (или сразу нескольких квартир) по закону считалось реконструкцией. Однако теперь с юридической точки зрения такие изменения будут считаться перепланировкой.

Согласования потребуют не только планы по увеличению или уменьшению площади комнат.

Необходимо также будет получить разрешение властей на оборудование кладовой, изменение внутренней планировки, а также перенос дверного проема.

Сведения о проведенных изменениях в квартире будет ждать согласующий их орган муниципального управления. При этом надо предоставить приложение технического плана перепланированной квартиры. После ремонта — получить акт приемки, заказать новый техплан у кадастрового инженера. Его, в свою очередь, нужно передать в Росреестр — чтобы изменения были внесены в ЕГРН. После этого перепланировка квартиры будет официально завершена.

Без получения разрешения собственники смогут проводить в квартирах косметический ремонт, менять полы, двери, окна, заменять трубы, остеклять балкон, переставлять электроплиту на кухне.

Согласование потребуется для замены ванны на душ, газовой плиты на электрическую, замены систем отопления, газо- и водоснабжения, вентиляции. Кроме того, без разрешения органов нельзя будет переносить стены, менять положение перегородок (даже из гипсокартона).

Устанавливать новые перегородки и менять конструкции оконных проемов тоже нужно будет после согласования, равно как и менять полы в доме с деревянными перекрытиями. Наконец, без разрешения нельзя устраивать антресоли.