

Позиция

Долговая преемственность

Долги по оплате жилищно-коммунальных услуг при продаже квартиры могут перейти к её покупателю.

Ассоциация «ЖКХ и городская среда» направила в Минстрой РФ законопроект, которым предлагает законодательно закрепить передачу долгов за коммунальные услуги от старого собственника новому владельцу при продаже квартиры в многоквартирном доме. Ведомство в целом поддерживает необходимость решения этого вопроса и изучит документ.

Сейчас по Жилищному кодексу после продажи квартиры к новому собственнику переходят только долги прежнего хозяина за капремонт. Прочие долги за жилищно-коммунальные услуги остаются за продавцом, а обязанность по внесению платы за услуги у нового владельца квартиры возникает с момента регистрации права собственности. В итоге новый владелец квартиры за долг не отвечает, а прежнего собственника после продажи помещения поставщики коммунальных услуг не всегда могут найти, чтобы взыскать с него задолженность. Поэтому Ассоциация «ЖКХ и городская среда» предложила законодательно обязать покупателей квартиры оплачивать накопившиеся до покупки долги за жилищные и коммунальные услуги. Тем самым новые владельцы будут заинтересованы в том, чтобы прежние хозяева помещения погасили долги или сделали скидку на жильё при его продаже. Минстрой России в целом согласен, что вопрос с долгами за жилищно-коммунальные услуги при продаже квартир требует решения. Ведомство изучит законопроект и сформулирует свою позицию по нему.

Нормативы

Единые правила

С 1 июля сведения по госконтролю за управляющими компаниями появятся в едином реестре.

Правительство РФ утвердило правила формирования и ведения единого реестра видов государственного контроля. Реестр начнёт работать онлайн с 1 июля 2021 года. В него войдут сведения, которые надзорные органы вправе запрашивать в рамках контрольных мероприятий, рекомендации по соблюдению обязательных требований нормативных правовых актов, оспариванию решений должностных лиц и другая информация.

Реестр станет подсистемой ГИС «Федеральный реестр государственных и муниципальных услуг». В свободном доступе можно будет найти сведения о контролируемых лицах, перечень данных, которые контрольные органы вправе запросить у проверяемых лиц, график плановых проверок, руководства по соблюдению обязательных требований в разных сферах деятельности, в том числе по управлению многоквартирными домами. Управляющие МКД смогут найти в едином реестре информацию о порядке досудебного обжалования решений надзорного органа и действий его должностных лиц. Также в нём разместят тексты нормативно-правовых актов, которые регулируют работу надзорных органов и содержат обязательные требования в разных сферах, и чек-листы для самоконтроля. Одновременно с реестром видов госконтроля должен начать работу реестр обязательных требований, в котором появится полный перечень таких требований к управляющим многоквартирными домами. Правила его формирования уже утверждены.

Инициатива

Ценовая политика

Законодатели хотят ввести государственное регулирование цен за обслуживание внутридомового газового оборудования.

Новгородская Дума предложила распространить государственное тарифное регулирование на цены за техническое обслуживание внутридомового и внутриквартирного газового оборудования и включить стоимость таких работ в плату за содержание жилого помещения. Законопроект направлен на рассмотрение комитета Госдумы РФ по жилищной политике и ЖКХ.

Сейчас стоимость техобслуживания внутридомового и внутриквартирного газового оборудования не подлежит тарифному регулированию со стороны государства. Цены устанавливаются исполнителями услуг по методическим рекомендациям федеральной тарифной службы.

Инициаторы считают, что подобный подход к расчёту стоимости техобслуживания газового оборудования нередко приводит к необоснованному завышению цен на эти услуги. Авторы инициативы предлагают регулировать стоимость технического обслуживания газового оборудования государством и включать её в состав платы за содержание жилого помещения. В таком случае исполнители услуг не смогут установить цену за контроль за состоянием внутридомового и внутриквартирного газового оборудования выше утверждённой властями.

При этом управляющие организации должны помнить, что заключение договора на техобслуживание ВДГО является лицензионным требованием к их работе, а его отсутствие – грубым их нарушением.

Итоги года

Три миллиарда – на капремонт

По данным годового отчёта фонда регионального оператора, за 2020 год выполнено 2354 вида строительно-монтажных работ на многоквартирных домах региона



ФО Андрей Серебряков

Всего в 2020 году в Челябинской области выполнено работ по капитальному ремонту:

716 – фасады, фундаменты, подвальные помещения
519 – лифты
378 – замена водопровода
310 – замена электрики
242 – крыши
147 – замена системы теплоснабжения
38 – узлы управления



Ответственность

Качество прежде всего

Для ресурсоснабжающих организаций увеличат штрафы за несоблюдение нормативов коммунального ресурса.

В Госдуму РФ внесён законопроект, предусматривающий штрафы за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами. Инициаторы объяснили, что небольшой размер штрафа за подобные нарушения для ресурсников порождает безответственность руководителей организаций, нарушающих качество поставляемого ресурса и установленные нормативы обеспечения населения коммунальными услугами,

попытка переложить ответственность на управляющие компании. К тому же регистрируются многочисленные обоснованные жалобы граждан.

Невысокие штрафы позволяют ресурсоснабжающим организациям использовать не предоставление или некачественное предоставление коммунальных услуг как инструмент взыскания долгов. Есть случаи, когда ресурсники используют незаконные способы взыскания задолженностей и в отношении управляющих компаний. При этом у жителей могут отсутствовать долги по платежам: горячую воду в доме просто отключают.

Если считать в денежном выражении, то почти половина от общего объёма освоенных средств – это внесезонные работы, которые включают в себя капитальный ремонт крыш, внутридомовых инженерных систем холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, электро-, газоснабжения, капитальный ремонт подвальных помещений, узлов управления.

– В 2020 году было снижение объёмов выполнения работ по внутридомовым инженерным системам, таким как капитальный ремонт систем теплоснабжения, холодного, горячего водоснабжения, водоотведения, – рассказал генеральный директор регионального оператора капитального ремонта Челябинской области Вадим Борисов. – Это связано с ограничениями, вызванными пандемией по коронавирусу. В то же время были увеличены объёмы капитальных ремонтов внутридомовых инженерных систем электроснабжения, так как при этих работах практически не требуется допуск в квартиры собственников. Больше сделано работ по капитальному ремонту фасадов, фундаментов и подвальных помещений.

Руководитель фонда напомнил, что в Челябинской области идёт масштабная работа по замене лифтового оборудования, отслужившего 25-летний срок. В прошедшем году, в рамках программы по модернизации подъёмников, заменили 519 лифтов по всему региону на общую сумму 909 миллионов рублей. От общего объёма финансирования работ по капитальному ремонту почти четверть, 23 процента, затрачено на замену лифтового оборудования.

Кроме того, благодаря созданию технической политики регионального оператора, в 2020 году удалось оптимизировать и унифицировать процесс капитального ремонта крыш. Так, фонд капремонта окончательно перешёл на переустройство плоских крыш в скатные на многоквартирных домах до пяти этажей включительно. При этом обязательно применяется металлический профилированный лист с полимерным покрытием толщиной не менее 0,7 миллиметра, а также профилем не менее 35–44 миллиметров.

– В случае производства работ на объектах, где переустройство плоской кровли в скатную нецелесообразно или вовсе невозможно, рекомендуется применять мембранную или полимерную технологию нанесения кровельного покрытия, – объяснил Вадим Борисов. – Ещё одной альтернативой устаревшему рубероидному покрытию плоских кровель можно назвать мастичную крышу. Каждый из перечисленных видов выполнения работ по капитальному ремонту кровли позволяет продлить срок службы конструктива в два с половиной–три раза.

Требования технической политики коснулись и работ по замене системы тепло- и водоснабжения. Если позволяют температурный режим и характеристики котла, необходимо не просто поменять старые трубы на новые, а провести замену старых металлических труб на новые полипропиленовые. Предпочтение отдаётся биметаллическим радиаторам, которые имеют совсем другие показатели в сравнении с чугунными, в том числе и эстетические, что немаловажно для собственников помещений.

Ольга Балабанова

Депутаты указывают, что ответственность для управляющих компаний за нарушение нормативного уровня или режима обеспечения населения коммунальными услугами в разы больше, а обеспеченность их финансовыми ресурсами в разы меньше, поэтому гораздо обоснованнее увеличить размер штрафов для организаций, предоставляющих электричество, тепловую энергию, горячую и холодную воду.

Вместе с тем санкция для всех остальных нарушителей, за исключением ресурсоснабжающих организаций, остаётся прежней, так как под неё попадают такие некоммерческие объединения граждан, как ТСЖ, ЖСК, СНТ и повышение штрафов прежде всего отразится на жителях, а этого допустить нельзя.