

Субсидии на капремонт

## Критерии отбора

**Руководитель Фонда содействия реформированию ЖКХ Константин Цицин объяснил, по каким меркам в госкорпорации определяют многоквартирные дома для получения ими субсидий на капремонт.**

Среди критериев, которым должны отвечать МКД, претендующие на получение финансовой поддержки при реализации программы капремонта общего имущества, – возраст дома от пяти до шестидесяти лет. Кроме того, в нём обязательно должны быть установлены общедомовые приборы учёта тепло- и электроэнергетики. Дом не должен быть признан аварийным и подлежащим сносу. Если капремонт финансируется за счёт средств регоператора, то такой многоквартирный дом не может получить деньги от Фонда ЖКХ.

Отдельного разговора заслуживают дома – памятники архитектуры. Таких домов, по данным Фонда ЖКХ, в России насчитывается около 13 тысяч. Капитальные работы в них дороже и сложнее, чем в обычном жилфонде. Руководитель госкорпорации отметил, что источником финансирования капремонта в них могли бы стать бюджеты регионов или муниципалитетов. При этом предлагается проводить реставрацию только элементов, которые представляют историко-культурную ценность. Остальную часть дома можно отремонтировать в обычном режиме, за счёт взносов собственников. Такая схема позволит удешевить капремонт домов-памятников.

Прецедент

## По решению суда

**Жительнице Санкт-Петербурга пришлось демонтировать кондиционер, расположенный на лицевом фасаде многоквартирного дома.**

Управляющая компания добилась этого через суд. Свои требования о возврате фасада в первоначальное состояние компания обосновала тем, что кондиционер был установлен без согласования с другими собственниками многоквартирного дома и комитетом по градостроительству и архитектуре.

Ответчик возражал против таких требований, ссылаясь на то, что комитет «выдал ей архитектурное задание на размещение дополнительного оборудования на фасаде здания, задание согласовано начальником управления ландшафтной архитектуры». Суд первой инстанции отказал управляющей компании в удовлетворении исковых требований, так как посчитал, что в материалах дела имеется предусмотренный нормативными актами правительства города полный пакет документов, разрешающих крепление к фасаду здания кондиционера. Тогда управляющая компания подала жалобу в суд апелляционной инстанции, который отменил предыдущее решение и обязал ответчика демонтировать кондиционер. Женщина предприняла ещё одну попытку, подав кассационную жалобу. Но результата это не дало – пришлось выполнять решение суда и возмещать расходы на уплату госпошлины управляющей компании.

Коррективы

## Шило на мыло

**Менять управляющую организацию чаще одного раза в год не получится.**

Депутаты Госдумы РФ предложили внести изменения в Жилищный кодекс РФ, ограничив право собственников помещений в многоквартирном доме на смену управляющей организации в первый год её работы. Но при условии, если она добросовестно исполняет свои обязанности.

Это, как считают законодатели, позволит пресечь случаи, когда управляющая организация в доме меняется несколько раз в год. По Жилищному кодексу собственники вправе заключить договор управления со специализированной организацией на срок от одного года до пяти лет. При этом к компетенции общего собрания собственников относится вопрос о смене «управляйки» и способа управления домом в любое время. Поэтому в некоторых домах жители на собрании могут поменять управляющую организацию несколько раз за год.

На это обратили внимание в Комитете Госдумы РФ по контролю и регламенту. Зампредседателя Комитета Наталья Костенко направила письмо главе Минстроя РФ, в котором предложила ограничить право собственников менять управление в первый год, если компания добросовестно выполняет условия договора управления. Это позволит снизить случаи недобросовестной конкуренции в сфере управления многоквартирными домами: подделку протоколов собраний, обман жителей дома компанией, которая хочет им управлять. При этом право собственников принять решение о смене организации из-за плохой работы законодатели предлагают сохранить. Управляющие организации лишены права в одностороннем порядке расторгнуть договор управления: это могут только владельцы помещений многоквартирного дома.

Инициативы

# Ниже качество – выше штрафы

**Депутаты Госдумы РФ предлагают ужесточить административную ответственность ресурсоснабжающих организаций за предоставление коммунальных услуг ненадлежащего качества**



Из архива «ММ». Дмитрий Румалеб

циативу, но потребовало обоснования размера штрафов и статистических данных из регионов о том, как часто поставщики виновны в предоставлении услуг ненадлежащего качества. Важным этапом в определении, кто виноват в некачественных коммунальных услугах в многоквартирных домах, считается фиксация с составлением соответствующего акта. Это в компетенции аварийно-диспетчерской службы, которая принимает не только заявки на проведение аварийных или плановых работ, но и на ненадлежащее качество коммунальных услуг, даже если исполнитель этой услуги не управляющая, а ресурсоснабжающая организация – АДС реализует принцип «одного окна». По умолчанию в некачественных коммунальных услугах, оказываемых потребителям в многоквартирном доме, виновата будет управляющая компания: она отвечает за рабочее состояние внутридомовых инженерных систем до границ балансовой принадлежности. Чтобы доказать, что вина лежит на ресурсниках, необходимо организовать и провести проверку, составить соответствующий акт или заключение о некачественном ресурсе на входе в дом.

**Если коммунальная услуга действительно предоставлялась некачественно, то собственник имеет право на возмещение ущерба**

Если заключён прямой договор с ресурсоснабжающей организацией, то по логике ресурсники должны возместить ущерб. Но при отсутствии подтверждающего вину РСО документа «отдуваться» будет управляющая компания. Поэтому настолько важно, чтобы качественно свою работу выполнили диспетчеры аварийной службы.

Диспетчер должен зафиксировать дату и время обращения жителя с письменной или устной жалобой. Обычно потребители это делают именно по телефону АДС. С потребителем согласуют детали проведения проверки факта, например, почему температура горячей воды ниже нормативной или поставляется мутная холодная вода. Время, на которое назначена проверка, не может быть позднее, чем через два часа после получения жалобы от потребителя. Отклониться от этого временного периода можно только при согласии самого заявителя или при наличии обстоятельств непреодолимой силы – аварии во внутридомовой инженерной системе или централизованных сетях. Незамедлительно о сложившейся ситуации и запланированной проверке должна быть уведомлена ресурсоснабжающая организация. Методы и инструменты проверки зависят от вида коммунальной услуги и нарушения его качества.

Чтобы не оказаться в ситуации, когда из-за ошибок в работе диспетчерской управляющей компании приходится нести ненужные расходы на возмещение ущерба от предоставления коммунальных услуг ненадлежащего качества, следует со всей ответственностью подойти к организации работы АДС. В том числе сделать её более эффективной и точной за счёт автоматизации.

**По данным Минстроя РФ и региональных властей, в 60–70 процентов случаев именно поставщики ресурсов виноваты в некачественных коммунальных услугах, на которые жалуются жители России. При этом штраф для ресурсников за такое нарушение символический – от пяти до десяти тысяч рублей, а для их руководителей – от 500 до 1000 рублей.**

Парламентарии считают, что такое наказание незначительно, и из-за

этого поставщики ресурсов так часто допускают нарушения. Поэтому они разработали законопроект, которым будет установлена двухступенчатая система штрафов за некачественные услуги и увеличенная сумма санкций. Так, при первом привлечении к ответственности юрлицо заплатит от 30 до 50 тысяч рублей, а должностные лица – от пяти до десяти тысяч рублей. Если такое правонарушение повторится, организация будет оштрафована на сумму от 50 до 200 тысяч, а её руководители – от 15 до 30 тысяч рублей.

Правительство РФ поддержало ини-

СанПиН

## Порядок по закону

**С 1 марта 2021 года вступили в силу новые правила содержания городских территорий.**

Новые санитарно-эпидемиологические требования, утверждённые постановлением главного государственного санитарного врача РФ, будут действовать до 1 марта 2027 года.

В них правила содержания площадок для накопления твёрдых коммунальных

отходов, требования к качеству питьевой воды, содержанию зданий и помещений. Приведены правила и нормы устройства, оборудования и содержания зданий и помещений, в том числе многоквартирных домов. Например, земельные участки многоэтажек должны быть благоустроены, озеленены, оборудованы проездами и тротуарами, иметь электрическое освещение. Если в доме есть мусоропровод, то управляющая компания должна проводить его очистку, промывку и дезинфекцию не реже одного раза в месяц.

Новые санитарные правила запрещают размещать над гаражами и паркингами многоквартирного дома помещения для работы с детьми и

медицинские организации. На придомовой территории нельзя мыть автомобили, сливать топливо, а также регулировать звуковые сигналы и тормоза. Разгрузка товаров и материалов в магазины или офисы, расположенные в многоквартирных домах, не должны производиться со стороны, где находятся входы в подъезды.

Исполнение требований законодательства к санитарно-эпидемиологическому благополучию жителей многоквартирных домов входит в перечень обязанностей управляющей компании. Поэтому её специалистам следует ознакомиться с новыми нормами, чтобы не получить предписание надзорного органа об устранении нарушений.