



НЕ ХОТЯТ ОБЪЕДИНЕНИЯ ТЕ, КОМУ ЕСТЬ, ЧТО СКРЫВАТЬ

Ровно год назад в Доме правительства Ленинградской области прошел первый съезд Ассоциации управляющих и эксплуатирующих организаций жилищного фонда 47 региона, в котором приняли участие десятки представителей различных структур ЖКХ. Главной целью встречи было обсуждение наиболее острых вопросов и выработка стратегии взаимодействия на будущее.

О том, какие задачи ставит перед собой второй съезд, нам рассказал Председатель Ассоциации управляющих и эксплуатирующих организаций жилищного фонда ЛО, директор МУП ЖКХ «Сиверский» **Алексей Рыжов**.



- Алексей Владимирович, как воплотились в жизнь перспективы, намеченные на первом съезде. Что удалось достичь, а что нет?

- Давайте вспомним, что Ассоциация работодателей – предприятий ЖКХ ЛО родилась почти 15 лет назад, когда рынок услуг в сфере ЖКХ еще только зарождался и, по сути, напоминал «броуновское движение». Не было системной работы. Жители стремились свалить вину за коммунальные катаклизмы на управляющие компании. Те, в свою очередь, пытались решить типовые проблемы каждая по-своему.

В 2005 году, когда началась реформа жилищно-коммунального хозяйства в России, появился новый Жилищный кодекс. Документ был совершенно сырой, так как практиков в сфере управления жилой и нежилой недвижимостью на тот момент было мало.

Управляющие компании были вынуждены выживать поодиночке. Что, в свою очередь, сказывалось на качестве предоставляемых населению услуг. Для исправления ситуации необходимо, чтобы структуры ЖКХ области работали сообща и в тесном контакте с правительством. Ведь модернизация отрасли проходит непросто. Некоторые законопроектные так и остаются в теории. Нужна была объединяющая структура, которая бы позволила анализировать общие проблемы и находить оптимальные пути их решения. Этим звеном, как я считаю, и стала наша Ассоциация работодателей, объединяющая компании, работающие на рынке ЖКХ Ленинградской области.

Идею собрать профессиональным сообществом для об-

суждения самых насущных проблем, мы вынашивали долго. Поэтому первый съезд можно охарактеризовать как организационный. Но он дал четко понять, что управляющие компании региона готовы к открытому обсуждению актуальных вопросов развития, модернизации отрасли на ближайшую перспективу и совместной выработке решений по их реализации, налаживанию деловых взаимовыгодных контактов. Считаю, что это уже большой шаг вперед в решении проблемы жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области.

- Какие задачи, требующие решения, сегодня ставит перед собой Ассоциация управляющих компаний?

- Прежде всего — необходимо создать определенные правила, которых должны придерживаться в своей работе все компании на рынке жилой недвижимости. Для этого достаточно выработать и внедрить единый минимальный стандарт качества услуг.

Тут все компании должны договориться также об одинаковых правилах игры и сделать это можно только в рамках нашей Ассоциации. Потребитель ЖКУ должен знать, что у любой компании, входящей в Ассоциацию, он получит услуги за определенную цену, надлежащего качества.

В результате мы сможем навести определенный социальный мир между отдельными управляющими компаниями и жильцами многоквартирных домов. В самом деле, зачем менять одну компанию на другую, если квантилии и услуги одинаковые?

- Какие актуальные проблемы Вы намерены обсудить на втором съезде?

- Те, с которыми управляющие организации и собственники помещений многоквартирных домов сталкиваются сегодня. А это расселение аварийного жилого фонда, проведение капитального ремонта жилищного фонда, модернизация систем коммунальной инфраструктуры, ОДН, тарифная политика в контексте заявленного федеральными властями курса на повышение энергоэффективности, лицензирование.

- Что бы Вы хотели пожелать участникам съезда?

- Мне бы хотелось сказать: **«Управляющие организации – объединяйтесь!»**. Время показывает, что только вместе мы можем решать наши вопросы. Мне кажется, что объединяться не хочет лишь тот, кому есть что скрывать. Добросовестные управляющие компании не боятся вступать в Ассоциацию.

**Обращение
Председателя Правления
РОО работодателей –
предприятий ЖКХ ЛО
Станислава Дроздова к
участникам съезда**



Приветствую всех участников второго Регионального съезда управляющих и эксплуатирующих организаций жилищного фонда Ленинградской области.

Хочу с гордостью констатировать, что такие встречи действительно стали значимым событием для всех управляющих компаний, работающих на этом рынке, и открытой площадкой, на которой в плодотворном диалоге рассматриваются самые актуальные вопросы.

Дальнейшее развитие жилищно-коммунального хозяйства во многом зависит от притока инвестиций. Чтобы обеспечить благоприятный климат для потенциальных инвесторов, мало снизить административные барьеры: правила игры в этом сегменте рынка должны стать неизменными, а все процессы — прозрачными. Об этом нам предстоит думать и спорить, принимать решения и воплощать их в жизнь.

Вот лишь некоторые вопросы, которым на предстоящем съезде необходимо уделить самое пристальное внимание. В первую очередь это кадровая проблема.

В жилищно-коммунальной сфере сегодня остро ощущается проблема с притоком молодежи. Профессиональные училища выпускают специалистов для нас – маляров, сварщиков, сантехников, но эти люди к нам работать не идут. Причин тому две: профессии в жилищно-коммунальной сфере не престижны, и плюс низкая зарплата.

Если касаться престижа профессии, то откуда ему

взяться? Ведь ничего позитивного о ЖКХ не говорится. По большому счету на телевидении и в печати на нас льются одни обвинения, порой и вовсе безосновательные.

Темп роста заработной платы уже несколько лет не покрывает уровень инфляции 8-9%, что вызывает ежегодную текучесть кадров в отрасли (25-30%) и дефицит квалифицированного персонала. Дефицит по некоторым основным профессиям достигает от 30 до 70 %.

К примеру, возьмем оператора котельной. На него возложена большая ответственность, предъявляются жесткие требования к уровню квалификации, а при всем при этом заработная плата с учетом всех доплат составляет чуть больше 18 тыс. рублей, а если брать работника, который только устроился на работу, — и вовсе 12 тыс. рублей.

Для сравнения — средняя заработная плата работников библиотеки составляет 21 тыс. рублей. А теперь представьте степень ответственности работника сферы коммунального хозяйства и библиотекаря!

Проблема частично решается в части выполнения неквалифицированных работ. Предприятие вынуждено привлекать иностранных рабочих. Сегодня это уже более 100 человек. Но по рабочим специальностям, требующим необходимой квалификации, дефицит сохраняется (и это при уровне безработицы в Киришском районе – 0,5 %).

К слову, ответственность за неукomплектованность штата сотрудников возлагается на руководителя (вплоть до уголовной). Именно поэтому, в прошлом году мне было вручено соответствующее предостережение прокуратуры о неготовности к отопительному сезону в связи с неукomплектованностью кадрами.

Кстати, рост заработной платы в сфере ЖКХ сегодня составляет от 3,5 до 6,8% в год, что ощутимо ниже уровня инфляции, и это также провоцирует большую текучесть кадров.

Еще один актуальный вопрос – налоговое бремя. Вступление в силу Федерального закона от 18 ноября 2009 года № 287-ФЗ «О внесении изменений в статьи 149 и 162 части второй налогового кодекса Российской Федерации» в большинстве случаев не облегчило налоговое бремя жилищно-коммунальной сферы. Внесенные изменения освобождают от налога на добавленную стоимость реализацию

услуг при условии приобретения коммунальных услуг у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций, а услуг по ремонту и содержанию общего имущества – у организаций, непосредственно выполняющих работы. Таким образом, в случае выполнения работ по содержанию и ремонту управляемого жилого фонда хозяйственным способом у управляющих компаний не возникает льгот по налогу-обложению. Кроме того, при производстве коммунальных энергоресурсов (например, выработка теплотенергии организацией коммунального комплекса) льгота по НДС не может возникнуть, поскольку ресурс не приобретает со стороны, как это предусматривает Закон. А значит, услуга предоставляется потребителю по-прежнему с НДС. Необходимо исключить из текста вышеуказанных статей, предусматривающих льготы по НДС, условие приобретения работ и услуг у подрядных организаций.

Возникают также финансовые разрывы в связи с неоплатой жилищно-коммунальных платежей потребителями. В настоящее время по существующему налоговому законодательству выручкой предприятий ЖКХ является начисленная стоимость оказанных услуг, а не их фактическая оплата потребителями. Таким образом, предприятия жилищно-коммунальной сферы платят «живым рублем» налог на прибыль и НДС с недоплат потребителей. С каждого рубля, недополученного предприятием от плательщиков, в бюджет вносится 36 копеек налогов, что усугубляет финансовое состояние жилищно-коммунальной сферы.

Необходимо внести изменения в Налоговый кодекс РФ в части отрасли ЖКХ, понимая под выручкой фактически поступившую денежную массу.

Необходимо также пересмотреть механизмы предьявления стоимости потребленного энергоресурса в течение календарного года, изменив размер платежа за тепло с 1/12 (ежемесячно) на расчет по фактическому потреблению в отопительный период, поскольку сами предприятия ЖКХ рассчитываются с поставщиками энергии именно таким образом.

Например, собственникам помещений в многоквартирных домах, оборудованных коллективными (общедомовы-

Не хотят объединения
1-2 те, кому есть, что
скрывать

Разъяснения комитета государственного жилищного надзора и контроля
Ленинградской области

2-3 Экологическая эволюция
в системе ЖКХ

4 Без обид...

ми) приборами учета, в этом году была произведена корректировка размера платы за тепловую энергию, определенного на основании показаний коллективных (общедомовых) приборов учета, и общего размера платы за отопление за прошедший год на общую сумму 9 млн. рублей.

Вопрос, который не должен остаться без внимания – ресурсосберегающие технологии и тарифная политика.

Организации, осуществляющие регулируемые виды деятельности, должны реализовывать программы энергоэффективности. При этом необходимо, чтобы при переходе на расчеты за потребленные энергоресурсы по показаниям приборов учета в выручку при установлении регулируемых тарифов на услуги были включены затраты на мероприятия по сокращению потерь энергетических ресурсов.

Конечно, мне возражат, что механизм возврата существует через энергосервисный договор. Однако интересно было бы узнать, есть ли кто-то, кто подписал такой договор с собственниками домов, когда собственники даже не хотят принимать тарифы на обслуживание?

Кроме того, необходимо учесть при регулировании тарифов суммы неплатежей

экономический эффект. Полученная экономия была направлена на приобретение новой партии светильников для установок в остальных домах. Сегодня предприятием закуплено 4800 штук светильников. Что касается экономического эффекта для потребителей, в этом году они его уже почувствовали, поскольку дома оборудованы коллективными (общедомовыми) приборами учета, а фактический расход электроэнергии на общедомовые нужды значительно снизился.

Но при этом переход на расчеты с потребителями по факту потребления услуги с расчетно-нормативного метода не оставил возможности экономии средств, используемых для выполнения этих мероприятий, а индекс роста тарифов не позволяет предусмотреть возврат затрат на снижение потерь через тарифную выручку.

Конечно, мне возражат, что механизм возврата существует через энергосервисный договор. Однако интересно было бы узнать, есть ли кто-то, кто подписал такой договор с собственниками домов, когда собственники даже не хотят принимать тарифы на обслуживание?

Кроме того, необходимо учесть при регулировании тарифов суммы неплатежей

потребителей, так как учет недосбора платежей в составе выручки необратимо ведет к банкротству предприятий ЖКХ.

Взаимоотношение с собственниками – причина «головной боли» многих управляющих компаний.

Большинство жителей так и не может свыкнуться с мыслью, что бремя расходов на содержание имущества в МКД несут именно они. Мы, конечно, проводим работу с жителями, разъясняя им их права и обязанности через местные печатные издания, официальный сайт УК. Но этого недостаточно. Как показывает практика, на общие собрания собственников ходит ничтожный процент, и решить важный для собственника вопрос, касающийся непосредственно его интересов, невозможно.

Очень много негативных телевизионных сюжетов и печатной информации об управляющих компаниях – и о завышенных тарифах, и о «захватах» управдомов, и так далее и тому подобное. В этом вопросе более активную позицию должны занять органы местного самоуправления, так как жители доверяют власти.

Ну и, конечно же, стоит осветить вопрос ответственности за неисполнение жилищного законодательства!

Законодатели наделили собственников правом управлять своим имуществом. Наделили даже обязанностью выполнять определенные действия: собирать общие собрания, устанавливать размер платы за содержание и ремонт дома, принимать решение о капитальном ремонте, но забыли установить для собственников ответственность за неисполнение ими своих обязанностей! Зато ответственность установили для управляющих компаний, не наделив при этом правами! Инициировать общее собрание мы не можем, устанавливать плату в необходимом размере мы не можем! Даже расторгнуть договор за неисполнение собственниками договора управления мы не в праве, в отличие от собственников – они на общем собрании решили и расторгли! Но случись что, например, авария на внутридомовых электрических сетях, материально, административную и даже уголовную будет нести управляющая компания, которая не смогла привести сети в надлежащее состояние, а не собственники, которые не исполнили свои обязанности и не дали согласие ни на капитальный ремонт, ни на его оплату!

Что касается капитального ремонта, то очень правильное решение законодателей о воз-

врате к старой, проверенной временем схеме перекрестного субсидирования работ по капитальному ремонту многоквартирных домов.

Собственники понимают, что денежные средства, собираемые с нескольких домов котловым способом, позволяют выполнять капитальные ремонты без заимствования денег у банков под баснословный процент. «Сегодня отремонтируем соседний дом, а завтра придет и к нам». Недовольство вызывает только то, что программа региональная, и в некоторых поселениях домов, отремонтированных за счет региональным оператором средств, не увидят и в первой пятилетке!

Наверное, правильнее было бы создавать программы капитального ремонта в районах, чтобы люди видели, куда расходуются их деньги, и понимали, что в их доме ремонт будет гораздо раньше, чем через 20-30 лет!

В целом считаю, что главная цель проведения съезда заключается в обмене передовым опытом и знаниями в сфере ЖКХ. Надеюсь, что полученные результаты будут полезны всем участникам мероприятия, а предложенные рекомендации действительно найдут свое применение в практической деятельности.

РАЗЪЯСНЕНИЯ КОМИТЕТА ГОСУДАРСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО НАДЗОРА И КОНТРОЛЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

Закон о лицензировании деятельности по управлению МКД

Проект федерального закона о введении лицензирования управляющих организаций был рассмотрен в первом чтении Государственной Думой 22 апреля 2014 года. В ходе обсуждения парламентарии поддержали принятие данного документа. Больше половины из них отдали свои голоса за принятие законопроекта в первом чтении. В настоящее время Минстроем России ведется активная работа по подготовке правительственных поправок ко второму чтению в Государственной Думе Российской Федерации.

«До 1 июля текущего года мы планируем принять все нормативно-правовые и подзаконные акты, с 1 сентября 2014 года планируем начать конкретно выдачу лицензий, в том числе начать проведение экзаменов для будущих директоров управляющих компаний, к 1 мая 2015 года...будет полный запрет на управление многоквартирным домом без лицензии», – сказал министр строительства и жилищно-коммунального хозяйства **Михаил Мень** на заседании Президиума Экономического совета при Президенте РФ.

Законопроект о лицензировании управляющих компаний в ЖКХ (далее-Законопроект) предполагает обязательное получение лицензии управляющими организациями многоквартирных домов, прохождения их руководителями квалификационных экзаменов и устанавливает штрафы за управление домами без лицензии.

Компании, прошедшие лицензирование, будут включены в единый открытый федеральный реестр. Также будет вестись реестр дисквалифицированных руководителей управляющих компаний.

Законопроект предусматривает выдачу лицензий управляющим организациям с 1



Кузьмин С.Н. – Председатель комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области

сентября 2014 года. Запрет на управление многоквартирными домами без лицензии вступит в силу с 1 мая 2015 года.

В перечень требований, предъявляемых к управляющей организации при лицензировании, войдут наличие материально-технической базы, а также кадров и финансов, необходимых для эффективного и качественного управления жилищным фондом.

Законопроектом предусмотрена ответственность управляющей организации за ненадлежащее обслуживание и предоставление некачественных жилищно-коммунальных услуг. Так, в случае, если управляющая организация допустила два нарушения по одному многоквартирному дому в течение одного года (и имеется соответствующее решение о привлечении ее руководителя к административной ответственности в судебном порядке), органы государственного жилищного надзора должны обеспечить расторжение договора управления с такой УК по данному дому. Если таких домов стало более 15

процентов от всего жилищного фонда, которым управляет эта организация, то ее лицензия будет аннулирована в судебном порядке, а руководитель такой УК попадет в список недобросовестных управленцев (который планируется вести на федеральном уровне) и будет дисквалифицирован сроком на три года.

В законопроекте указывается, что лицензия будет предоставляться без ограничения срока ее действия и действовать на территории только того субъекта РФ, где ее выдали. В приложении к лицензии будут указаны адреса всех домов, которыми управляющей компании разрешено управлять.

Как указывается в законопроекте, управляющей организации могут отказать в предоставлении лицензии, если у ее должностного лица есть неснятая или непогашенная судимость за преступления в сфере экономики, за преступления средней тяжести, тяжкие или особо тяжкие преступления, если у него нет квалификационного аттестата или если должностное лицо фигурирует

в реестре дисквалифицированных лиц.

Также органы Госжилнадзора вправе не давать лицензию, если компания или ее должностное лицо за предыдущий год не исполнила три и более предписания органа Госжилнадзора.

Кроме того, в лицензии будет отказано, если в отношении УК возбуждено производство по делу о банкротстве или если она находится в процессе ликвидации. Планируется, что лицензию также не смогут получить организации, зарегистрированные за рубежом.

В апреле 2014 года председатель комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области **С.Н.Кузьмин** принял участие во Всероссийском совещании по вопросам организации государственного жилищного контроля в г.Москве, где одной из тем совещания было лицензирование управляющих организаций. В выступлении министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации было сказано, что все замечания к законопроекту дорабатываются и законопроект будет вынесен на утверждение Государственной Думы.

Мониторинг работы Фонда капитального ремонта в Ленинградской области

Областным законом Ленинградской области от 29.11.2013 N 82-оз "Об отдельных вопросах организации и проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории Ленинградской области" (далее – Областной закон) на комитет государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области возложены полномочия по контролю за формированием фонда капитального ремонта и осуществлению сбора и представлению данных о техническом состоянии многоквартир-

ных домов, расположенных на территории Ленинградской области.

Во исполнение ст.21 Областного закона Комитетом принят и размещен для ознакомления на сайте Комитета приказ от 13.03.2014 №3 «Об утверждении порядка сбора и представления данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», которым определен перечень данных, необходимых Комитету для оценки технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, и определения износа домов.

В соответствии с требованиями данного приказа ответственным лицом по многоквартирному дому, т.е. ТСЖ, ЖСК или иной специализированной потребительской кооператив, управляющая организация, при непосредственном способе управления многоквартирным домом ответственным лицом является лицо, оказывающее услуги и (или) выполняющее работы по содержанию и текущему ремонту общего имущества в многоквартирном доме, до 15 сентября ежегодно:

а) проводит осмотр многоквартирного дома в целях оценки его технического состояния с заполнением актов технического состояния многоквартирного дома;

б) представляет в ОМСУ поселения (городского округа) результаты осмотра технического состояния многоквартирного дома в электронной форме и на бумажном носителе с подписью руководителя согласно приложениям 1,2 к Приказу №3.

С целью оптимизации процесса по сбору данных о состоянии жилищного фонда Ленинградской области от управляющих организаций, ТСЖ, ЖСК, администраций городских и сельских поселений и единообразия получаемой информации, в настоящее

время некоммерческой организации «Фонд капитального ремонта многоквартирных домов Ленинградской области» размещено для проведения конкурсной процедуры технического задания на внедрение на территории Ленинградской области программно-информационного комплекса «Управление программой капитального ремонта Ленинградской области».

Кроме того, во исполнение ст. 5 Областного закона Комитет осуществляет контроль за выбором способа формирования фонда капитального ремонта.

На 6 мая 2014 года из 12 134 МКД, включенных в региональную программу капитального ремонта, 11 891 МКД выбрали способ формирования фонда капитального ремонта, в т.ч. 197 ТСЖ, ЖСК представили в Комитет уведомления об открытии специальных счетов, 839 МКД выбрали специальный счет у регионального оператора и 10 855 (347 – по протоколам, 10 508 – по решениям ОМСУ) МКД выбрали «котловой» способ.

Проекты областных нормативно-правовых актов, в частности утверждение формы технического паспорта МКД

В настоящее время Комитетом разработаны и находятся на согласовании изменения в Постановление Правительства Ленинградской области от 19.06.2008 N 177 "Об утверждении Правил подготовки и проведения отопительного сезона в Ленинградской области". Согласно п.2.1 данного Постановления ответственность и контроль за подготовкой и проведением отопительного сезона возлагается на органы местного самоуправления, в связи с чем, согласно предлагаемому Комитетом изменениям, обя-

занность по представлению паспортов готовности к отопительному сезону в Комитет необходимо возложить на органы местного самоуправления.

В отношении формы технического паспорта сообщаем следующее. Требование по утверждению формы электронного паспорта многоквартирного дома было определено Постановлением Правительства РФ от 28.12.2012 N 1468 "О порядке предоставления органам местного самоуправления информации лицами, осуществляющими поставки ресурсов, необходимых для предоставления коммунальных услуг, и (или) оказывающими коммунальные услуги в многоквартирных и жилых домах либо услуги (работы) по содержанию и ремонту общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах". В соответствии с подпунктом "а" пункта 3 данного Постановления приказом Госстроя от 08.04.2013 N 113/ГС "Об утверждении формы электронного паспорта многоквартирного дома, формы электронного паспорта жилого дома, формы электронного документа о состоянии расположенных на территориях муниципальных образований объектов коммунальной и инженерной инфраструктуры и порядка заполнения указанных документов" была утверждена форма электронного паспорта.

Используя показатели, включенные в утвержденный приказом Госстроя электронный паспорт, Комитетом принят приказ от 13.03.2014 №3 «Об утверждении порядка сбора и представления данных о техническом состоянии многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», которым определен перечень данных, необходимых Комитету для оценки технического состояния многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области, и определения износа домов.

Итоги работы комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области за 4 месяца 2014 года

Главной задачей комитета государственного жилищного надзора и контроля Ленинградской области (далее – Комитет) является осуществление регионального государственного жилищного надзора за соблюдением обязательных требований, установленных жилищным законодательством, к использованию и сохранности жилищного фонда независимо от его форм собственности.

За 4 месяца 2014 года Комитетом проведено 3 плановых проверки, 120 внеплановых проверок, обследовано 840,0 тыс. кв.м общей площади жилищного фонда Ленинградской области. В ходе проведения проверок выявлено 431 нарушение, в основном правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда (из которых половина нарушений приходится на неудовлетворительное техническое состояние конструкций и конструктивных элементов жилых домов: кровель, водоотводящих устройств, наружных ограждающих конструкций жилых домов и прочее).

За отчетный период в Комитет поступило на рассмотрение 2030 обращений, чаще всего жители обращались по вопросам обоснованности размера платы за содержание и ремонт жилого помещения, определение размера и внесения платы за коммунальные услуги (581), вопросам отопления (160), нарушениям порядка и условий заключения договоров управления и иных договоров, в т.ч. по предоставлению коммунальных услуг (138).

За отчетный период рассмотрены все поступившие в Комитет дела об админист-

ративных правонарушений в жилищной сфере с учетом 66 материалов, производство по которым возбуждено Комитетом. Вынесено 84 постановления Комитета с применением административного наказания в виде наложения штрафа на общую сумму 1 123,0 тыс.руб., взыскано административных штрафов на сумму 884,9 тыс.руб.

Кроме того, ежемесячно проводятся приемы граждан руководителем Комитета совместно с инспекторами Комитета на местах – в конкретных поселениях Ленинградской области, где зафиксировано наибольшее количество нарушений правил и норм технической эксплуатации жилых домов.

В соответствии с графиком приема граждан за 4 месяца 2014 года проведено 10 приемов граждан, в ходе которых принято на рассмотрение 21 обращение. В соответствии с графиком приема граждан за 4 месяца 2014 года проведены личные приемы в Кировском, Волховском и Сланцевском районах Ленинградской области, кроме того, проведена встреча с жителями в п.Каменка. По устным обращениям даны консультации и разъяснения. По письменным обращениям проведены внеплановые проверки.

На официальном сайте Комитета специалистами сектора мониторинга размещается информация о деятельности Комитета, об изменениях в жилищном законодательстве, разъяснительные материалы по вопросам, наиболее часто встречающимся в обращениях граждан, информация по муниципальному жилищному контролю.

Во исполнение Постановления Правительства Российской Федерации от 06 мая 2011 года №354 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домах», Комитет

проводит разъяснительные беседы с гражданами на личных приемах по вопросам реализации положений Жилищного кодекса РФ в части выбора способа управления многоквартирными домами (далее – МКД), выбора совета МКД, содержания общего имущества в МКД, обязательных условий договора управления МКД, прав и обязанностей собственника жилого помещения, необходимости заключения договоров на техническое обслуживание ВДГО со специализированными газовыми службами, правил пользования жилыми помещениями и местами общего пользования, порядком перепланировок и переустройства жилых помещений.

В рамках исполнения областного закона «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного надзора Ленинградской области с органами муниципального жилищного контроля» в Комитете ведется работа с органами муниципального жилищного контроля в поселениях Ленинградской области.

По состоянию на 01.05.2014 вопросы по организации органов муниципального жилищного контроля решены в 202 из 203 муниципальных образований 1 уровня и городского округа.

В ряде районов рассматривается вопрос о передаче полномочий на уровень района, так в Бокситогорском районе полностью переданы полномочия по осуществлению МЖК во всех поселениях на уровень района, по ряду поселений переданы полномочия в Кингисеппском, Сланцевском и Гатчинском районах Ленинградской области, в целях эффективной реализации полномочий по осуществлению МЖК в Сосновоборском городском округе и Гатчинском районе созданы отделы муниципального контроля.

ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ ЭВОЛЮЦИЯ В СИСТЕМЕ ЖКХ



В последние годы активность обсуждения темы экологии не может не привлечь к себе внимания. На фоне не принятого по сей день основного отраслевого закона "О внесении изменений в Федеральный закон "Об отходах производства и потребления", развитие темы переработки коммунальных отходов кажется неразумным, ведь и поддержки нет, и централизации и раздельного сбора отходов тоже пока нет в массовом порядке! Но, тем не менее, в развитии экологической перерабатывающей отрасли работает другой рыночный закон – экономический. И нарастающий опыт в регионах начинает активное движение по субъектам Российской Федерации.

Высокая экономическая рентабельность переработки битумосодержащих кровельных отходов привлекла к про-

екту внимание заинтересованных зарубежных инвесторов, благодаря чему получен толчок для проецирования Калининградского опыта и в другие регионы. Так, к примеру, при участии Европейско-Российского Центра "ЕвроРосс" (Германия) в Тамбовской области в настоящее время прорабатывается возможность реализации проекта совместно с ведущей мусороперерабатывающей компанией области ООО "КомЭк", а в Ленинградской области уже реализуется в сотрудничестве с Петербургской компанией ООО "Трейд Евротехникс". Технологическая линия по переработке отходов и производству битумосодержащих строительных материалов из битумных отходов установлена в п.г.т. имени Морозова Всеволожского района, где при участии Центра "ЕвроРосс" в ближайшее

время планируется создание целого комплекса производств по переработке строительных и коммунальных отходов с получением вторичных материалов или готовой строительной продукции.

Несмотря на то, что проект в Ленинградской области находится еще пока только в самой начальной стадии реализации, ООО "Трейд Евротехникс" уже сейчас перерабатывает около 300 тонн битумных отходов, снятых с кровель зданий, подлежащих капитальному ремонту, производя высококачественный строительный битум, который по ряду характеристик не только не уступает, но и превышает характеристики ведущих российских производителей строительного битума. Компания в ближайшее время планирует доукомплектовать технологическую линию модулями по производству современного рулонного битумосодержащего гидроизоляционного кровельного материала и холодных битумных мастик по европейским технологиям и все из отходов!

Гибкий современный подход менеджмента предприятия позволил не только достичь значимых экономических показателей уже на начальном этапе, но и создать партнерскую сеть из ведущих предприятий региона, среди которых ОАО "Спецтранс №1", ООО "КВН", ООО "Северо-Европейская строительная компания" и др.

Однако, компания не ограничивается только данным партнерством и заинтересова-

на в создании широкой партнерской сети с предприятиями Санкт-Петербурга и Ленинградской области, предлагая профильным компаниям различные партнерские программы, такие как, к примеру:

- бесплатный самовывоз битумных кровельных отходов с точек ремонта зданий;
- при сдаче битумных отходов по постоянным договорам на производимую предприятием битумосодержащую продукцию, а это на сегодня строительный битум и в ближайшее время кровельные рулонные материалы и холодные мастики, организациям предоставляется скидка до 25%.
- просто реализации по выгодным рыночным ценам строительным компаниям и пред-

приятиям для собственных нужд;

- реализация любой партии и с гибкой ценовой политикой.
- Мы предлагаем скидку от самых низких цен в регионе! Обращайтесь за консультациями по всем вопросам, связанным с ремонтом кровель и с проблемой утилизации кровельных отходов.

Контакты ООО "Трейд Евротехникс":
Тел.: +7 (812) 640-29-03
Моб.: +7 (911) 101-10-05
E-mail: forum@euro-russ.com

Приглашаем все компании ЖКХ Ленинградской области и Санкт-Петербурга к сотрудничеству!



БЕЗ ОБИД...

Отрабатывая с руководителями Управляющих компаний технологии защиты и их поведение, от шквала негативной информации, распространяемой физическими (юридическими) лицами в отношении управляющих компаний МКД, мы выявили интересную дельту.

У населения, как правило уже сложилось отрицательное отношение к управляющим компаниям. Имидж, даже молодой управляющей компании, уже «испачкан» на фоне общего отношения собственников. В результате, любая деятельность управляющей компании, направленная на улучшение жизни собственников жилья, встречается в «штыки» самими же собственниками, что влияет на результат деятельности управляющих компаний в целом. В результате круг замыкается.

Но в России любят сильных и почитают смелых, поэтому, по нашему мнению, руководству управляющих компаний нужно первыми отбирать зерна от плевел, а именно, собственников указывающих на реальные прорехи в деятельности управляющих компаний от собственников цель которых не улучшить деятельность управляющих компаний, а просто поскандальить.

Эти зерна отбираются в судах.

В последнее время можно констатировать возвращение интереса к теме защиты чести, достоинства и деловой репутации. Прежде всего, это связано с двумя ключевыми событиями: во-первых, с принятием Федерального закона от 2 июля 2013 г. N 142-ФЗ «О внесении изменений в подраздел 3 раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (далее – Федеральный закон N 142-ФЗ); во-вторых, с выходом Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 9 июля 2013 г. N 18-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1, 5 и 6 статьи 152 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина **Е.В. Крылова**». Рассмотрим содержание указанных документов.

В соответствии с п.5 ст.152 ГК РФ (в ред. Федерального закона N 142-ФЗ), если сведения, порочащие деловую репутацию гражданина, оказались после их распространения доступными в сети Интернет, гражданин вправе, помимо опровержения способом, обеспечивающим доведение опровержения до пользователей сети Интернет, требовать удаления соответствующей информации.

Срок исковой давности по требованиям, предъявляемым в связи с распространением любых не соответствующих действительности сведений о гражданине в средствах массовой информации, составляет один год со дня опубликования таких сведений (п.10 ст.152 ГК РФ в ред. Федерального закона N 142-ФЗ).

Обращает на себя внимание формулировка п.11 ст.152 ГК РФ (в ред. Федерального закона N 142-ФЗ): «Правила настоящей статьи о защите деловой репутации гражданина, за исключением положений о компенсации морального вреда, соответственно, применяются к защите деловой репутации юридического лица».

При этом положения о возмещении репутационного вреда организациям законодателями не предусмотрели. Следовательно, юридическое лицо может рассчитывать только на возмещение имущественного вреда – убытков (реального ущерба

и упущенной выгоды), но не на компенсацию нематериального вреда. Таким образом, проблема компенсации «морального» (репутационного) вреда организациям остается крайне актуальной, а значит, на практике так и будут встречаться ассиметричные судебные решения либо в связи с нормативным закреплением подобной формулировки возможен переход к позиции полного отрицания наличия нематериального вреда у юридических лиц при диффамации.

Нововведенный пункт противоречит позициям высших судебных инстанций Российской Федерации. Так, в п.15 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24 февраля 2005 г. N 3 «О судебной практике по делам о защите чести и достоинства граждан, а также деловой репутации граждан и юридических лиц» указывается, что правила, регулирующие компенсацию морального вреда в связи с распространением сведений, порочащих деловую репутацию гражданина, применяются и в случаях распространения таких сведений в отношении юридического лица. В Постановлении Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 17 июля 2012 г. N 17528/11 по делу N А45-22134/2010 также отмечается, что в соответствии с пп.5,7 ст.152, п.2 ст.1099 ГК РФ юридическое лицо наравне с гражданином вправе требовать возмещения убытков и компенсации нематериального (репутационного) вреда, причиненных распространением сведений, порочащих его деловую репутацию. Организация вправе требовать возмещения такого вреда при доказанности общих условий деликтной ответственности. К этим условиям относятся следующие: противоправность деяния со стороны ответчика, неблагоприятные последствия этих действий для истца, а также причинно-следственная связь между действиями ответчика и возникновением неблагоприятных последствий для истца.

Вторым основополагающим ориентиром в разрешении споров о защите чести, достоинства и деловой репутации стало принятие Постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 9 июля 2013 г. N 18-П «По делу о проверке конституционности положений пунктов 1, 5 и 6 статьи 152 Гражданского кодекса Российской Федерации в связи с жалобой гражданина **Е.В. Крылова**». Поводом для обращения стал отказ заявителю в иске к компании – владельцу форума с требованиями удалить с сайта порочащие сведения и возместить причиненный ему моральный вред. Заявленные требования суд оставил без удовлетворения, полагая, что отвечать по ним должны собственно авторы оскорбительных комментариев, а не администрация форума. Все вышестоящие судебные инстанции оставили это решение без изменений.

Конституционный Суд РФ решил, что «...в случае если порочащие гражданина сведения, размещенные на сайте в сети «Интернет», признаны судом не соответствующими действительности, владелец сайта или уполномоченное им лицо, которое ответственно за размещение информации на этом сайте, должны быть обя-

заны по заявлению потерпевшего такие сведения удалить». В связи с чем суд указал на то, что в противном случае это фактически означало бы отказ в защите чести и достоинства гражданина, его доброго имени и репутации, притом что способы защиты, предполагающие, например, сохранение на сайте указанной информации и одновременно размещение опровергающего ее судебного решения, существенно снижают ее эффективность, тем более когда суд констатирует, что установить распространителя порочащих сведений не представляется возможным.

Из обзора судебной практики связанной с защитой чести, достоинства и деловой репутации приведенной Ленинградским областным судом хочется отметить ряд дел.

Пределы допустимой критики в отношении лиц, занимающих руководящие должности, шире, чем в отношении частного лица. Должностное лицо должно проявлять большую степень терпимости к критике. Его требования о защите репутации должны быть уравновешены с интересами свободной дискуссии, так как исключения из свободы выражения призывают к ограничительному толкованию. Доминирующее положение, которое занимает такое лицо, делает необходимым, чтобы оно демонстрировало сдержанность, когда встает вопрос о судебном преследовании, особенно когда имеются другие средства ответа на неоправданные нападки и критику со стороны его противников.

Решением Кировского городского суда отказано в удовлетворении исковых требований **Василенко Д.Ю.** (главы администрации муниципального образования) к **Резнику В.И.**, который во время встречи жителей города с губернатором Ленинградской области обратился к губернатору с заявлением, в котором изложил личное понимание о происходящих в городе событиях и об отношении к этим событиям главы муниципального образования **Василенко Д.Ю.** в частности высказав следующие: «...команда Василенко, ...раздавали, разнесли деньги заранее по квартирам перед выборами»; «...по городу как Мамай прошел. Василенко фактически ограбил наш город. Продад двести гектаров земли...»; «... поскольку в результате некомпетентного руководства идет выдавливание той компании, управляющей компанией, которая работала до этого...»; «Василенко занимается продажей земли, строительство в рекреационных зонах. Банкротство коммунальных предприятий, Это возможное воровство, разворовывание коммунальных денег».

Как правильно указал суд, **Василенко Д.Ю.**, будучи избранным главой муниципального образования, должен был быть готов к критике его деятельности со стороны жителей города, к оспариванию ими в судебном и во внесудебном порядке законности его действий, признав при этом распространенные ответчиком на встрече с губернатором Ленинградской области сведения, не являющимися порочащими истца и по сути представляющими собой лишь критическую оценку деятельности истца на посту главы ад-

министрации муниципального образования.

Европейский Суд по правам человека, в частности в постановлении по делу «Федченко (Fedchenko) против Российской Федерации» от 11 февраля 2010 г. указал, что в отношении государственных служащих, действующих в официальном качестве, как и политиков, рамки допустимой критики шире, чем в отношении частных лиц.

Европейский Суд также ссылался и на то, что пункт 2 статьи 10 Конвенции дает мало возможностей для ограничения политических высказываний или дебатов по вопросам, представляющим всеобщий интерес. Кроме того, хотя нельзя сказать, что слова и поступки государственных служащих и политических деятелей в равной степени заведомо открыты для наблюдения, государственные служащие, находящиеся при исполнении обязанностей, подобно политикам, подпадают под более широкие пределы допустимой критики, чем частные лица (дело «Дюндин (Dyundin) против Российской Федерации», постановление ЕСПЧ от 14 октября 2008 г.).

Решением Ломоносовского районного суда отказано в удовлетворении исковых требований **Ленского П.В.** к **Горбачевой С.В.** о признании сведений, изложенных Горбачевой С.В. в заявлении от 18.12.2010, адресованному председателю постоянной комиссии по жилищно-коммунальному хозяйству и энергетическому комплексу Законодательного собрания Ленинградской области, относящиеся к якобы незаконной деятельности **Ленского П.В.** в должности председателя ТСЖ «Лебяжье», несоответствующим действительности и порочащими честь, достоинство и деловую репутацию **Ленского П.В.**

В основу отказа в удовлетворении исковых требований **Ленского П.В.** суд положил вывод о том, что обращение Горбачевой С.В. с заявлением к председателю постоянной комиссии Законодательного собрания Ленинградской области является реализацией гражданином конституционного права на обращение в органы, которые в силу закона обязаны проверять поступившую информацию, а не распространением не соответствующих действительности порочащих сведений в отношении истца.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Ленинградского областного суда указанное решение суда отменено, вышеуказанные сведения признаны несоответствующими действительности и порочащими честь, достоинство и деловую репутацию **Ленского П.В.** и Горбачева С.В. обязана опровергнуть данные сведения,

При этом судебная коллегия указала, что обращение Горбачевой С.В., направленное в адрес представителя законодательной власти субъекта Российской Федерации – Ленинградской области, не уполномоченного решать вопросы о проведении проверки действий граждан на предмет их соответствия действующему законодательству Российской Федерации, носило публичный характер, в результате чего, содержащиеся в этом обраще-



Черноротов Сергей Александрович – Генеральный директор ООО «НТИ»

нии сведения стали известны неопределенному кругу лиц, что выходит за рамки реализации Горбачевой С.В. своих конституционных прав. Указанное обращение не имело под собой никаких оснований и продиктовано не намерением исполнить свой гражданский долг или защитить права и охраняемые законом интересы, а действия Горбачевой С.В. сопряжены со злоупотреблением правом, в результате которых (действий) имело место посягательство на личные неимущественные права **Ленского П.В.**, сопряженное с распространением порочащих его честь, достоинство или деловую репутацию сведений, не соответствующих действительности.

ГК РФ расширил возможности физического или юридического лица, чья репутация была затронута. Теперь можно оспаривать распространение любой информации, не соответствующей действительности, а не только той, которая порочит честь, достоинство или деловую репутацию (п. 10 ст. 152 ГК РФ в нов. ред.). Получается, чтобы ограничить распространение любой ложной информации, теперь не обязательно доказывать, что эта информация неблагоприятно сказалась на репутации.

В связи с вышеизложенным, полагаем, что Управляющие компании должны использовать новые возможности, предоставленные законодательством РФ и выстраивать систему взаимоотношений с собственниками жилья, СМИ и органами исполнительной власти, оставляя за собой право юридической защиты и конкретного применения ее, пользуясь при этом услугами юридических компаний, имеющих наработанную практику защиты юридических лиц, причем не только в сфере ЖКХ.

Ваши комментарии о содержании и формате статьи, предложения какие вопросы для вас наиболее актуальны и вы хотели бы получить на них ответ в следующих статьях просим вас присылать на электронную почту: nti.chernorotov@yandex.ru

Более подробно возможность нашего с Вами взаимодействия предлагаем обсудить лично с вами по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, дом 18-20 либо в офисе Вашей компании, а также по телефону **+7 953 355-56-23**

Генеральный директор ООО «НТИ» **Черноротов Сергей Александрович**
Заместитель Генерального директора ООО «НТИ» **Черноротова Наталья Ивановна**