



АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 085-78-70
info@acon.pro

Ассоциация компаний,
обслуживающих
недвижимость

Руководителю Федеральной службы по надзору
в сфере защиты прав потребителей и
благополучия человека –

Главному государственному санитарному врачу
Российской Федерации
Поповой Анне Юрьевне

Адрес: 127994, г. Москва, Вадковский переулок,
дом 18, строение 5 и 7

Заявитель **Чулочников Н.В.**

Адрес: 117105, г. Москва, ул. Нагатинская д. 3А,
стр. 5 этаж 3, комн. 5

Электронная почта: chulochnikov@acon.pro

УВАЖАЕМАЯ АННА ЮРЬЕВНА!

14 марта с.г. пресс-служба столичного управления Роспотребнадзора заявила в СМИ, что уровень заболеваемости гриппом и острыми респираторными вирусными инфекциями (ОРВИ) в Москве снизился за неделю с 7 по 13 марта. «Эпидемиологическая ситуация по гриппу и ОРВИ в городе с 7 по 13 марта соответствует данному периоду года, характеризуется циркуляцией вирусов риновирусов и парагриппа», — говорится в сообщении.

14 марта с.г. мэр г. Москвы С.С. Собянин в своем официальном обращении в СМИ отметил «стабильное улучшение эпидемиологической ситуации, которое позволяет принять долгожданное решение» и Указом Мэра Москвы № 14-УМ от 14.03.2022 «О признании утратившими силу отдельных положений указа Мэра Москвы от 8 июня 2020 г. № 68-УМ» с 15 марта 2022 г., отменил требования по использованию защитных масок. Кроме того, отменяются обязательные антиковидные меры на предприятиях и в организациях, установленные указом Мэра Москвы: регулярное измерение температуры тела работников, установка разделительных перегородок на рабочих местах и т.п. «В нынешних условиях это решение еще и поддержит бизнес, испытывающий и без того серьезное санкционное давление» – отметил С.С. Собянин.

С 15 марта с.г. губернатор Московской области А.Ю. Воробьев, в своем официальном обращении в СМИ также отменил в Московской области следующие ограничения: обязательное ношение масок; обязательная социальная дистанция на





АНО «АКОН»

ИНН: 7730185340 КПП: 773001001
121170, Россия, г. Москва, Кутузовский проезд, д. 16
Тел.: +7 (495) 085-78-70
info@acon.pro

общественном транспорте, объектах торговли, в других местах общественного пользования, на предприятиях и в организациях; проверки со стороны органов власти Московской области и Роспотребнадзора соблюдения антиковидных рекомендаций.

Также масочные режимы отменяются в Кемеровской и Тамбовской области. В Архангельской области уже отменили QR-коды в общественных местах.

Ассоциация компаний, обслуживающих недвижимость (далее - Ассоциация АКОН) провела экспертное обсуждение с представителями профессионального сообщества норм нового СанПиН 2.1.3684-21 (вступил в действие 01.03.2021 г.) на предмет избыточных расходов управляющих организаций, ТСЖ (ЖК, ЖСК и других жилищных кооперативов) возникающих при их соблюдении, либо возникшего негативного влияния на комфорт и безопасность жителей МКД в следствии их реализации.

На основании представленных предложений и замечаний УК и ТСЖ была сформулирована экспертная позиция от организации дана профессиональная оценка по тексту норм нового СанПиН 2.1.3684-21 в первую очередь касающихся обслуживания жилого фонда пп. 4, 11, 13, 124, 125, 126, 130, 131, 132, 133, 138, 139.

В приложении к письму дана профессиональная оценка ряда норм нового СанПиН 2.1.3684-21. по следующему принципу:

НОРМА (№ пп. и текст)

ПОЗИЦИЯ: (Обоснование позиции)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ: (дополнения/изменения по тексту)

Анна Юрьевна!

В связи с улучшением эпидемиологической ситуации в регионах России прошу также Роспотребнадзор внести изменения в нормативно-правовые акты (далее – НПА), в частности отменить избыточные для организаций - управляющих многоквартирными домами – УК и ТСЖ (ЖК, ЖСК и других жилищных кооперативов), клининговых компаний требования нового СанПиН 2.1.3684-21 (вступил в действие 01.03.2021 г.), нормы которых приводят к необоснованным расходам для УК и ТСЖ (ЖК, ЖСК и других жилищных кооперативов), клининговых компаний и вернуть ранее действующую редакцию СанПиН 2.1.3684-21.

Прошу Вас также создать рабочую группу для экспертной оценки НПА, касающихся обслуживания объектов недвижимости. Ассоциация АКОН готова делегировать своих представителей из профессионального сообщества – УК и ТСЖ для участия в работе вышеуказанной рабочей группы.

С уважением,

Президент Ассоциации АКОН
16.03.2021 г.

Чулочников Н.В.



Предложения управляющих компаний и ТСЖ по корректировке норм СанПиН 2.1.3684-21

НОРМА п. 4. Расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 20 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 25 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров.

Допускается уменьшение не более чем на 25% указанных в настоящем пункте Санитарных правил расстояний на основании результатов оценки заявки на создание места (площадки) накопления ТКО на предмет ее соответствия санитарно-эпидемиологическим требованиям, изложенным в приложении № 1 к Санитарным правилам.

В случае отдельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть не менее 8 метров, но не более 100 метров; до территорий медицинских организаций в городских населённых пунктах - не менее 10 метров, в сельских населённых пунктах - не менее 15 метров.

ПОЗИЦИЯ:

Введены требования к отдельному сбору мусора: до 8 метров сократилось минимальное расстояние от контейнерных площадок, до многоквартирных домов (далее- МКД), детских игровых и спортивных площадок, образовательных и оздоровительных учреждений, что значительно ухудшает бытовые условия граждан. При смешанном сборе твердых коммунальных отходов увеличилось количество контейнеров на контейнерных площадках до 8, а при отдельном - до 12 контейнеров, где 4 предназначаются для отдельного накопления ТКО. В прежних редакциях СанПиН (согласно п.2.2.3 СанПиН 42-128-4690-88, и в соответствии п.8.2.5 СанПиН 2.1.2.2645-10.) минимальное расстояние было 20 метров и предусматривалось не более 5 контейнеров на площадке (при отсутствии требований к отдельному сбору мусора). Необходимо убрать норму в 8 м, т.к., например, в Москве при отдельном сборе отходов синие контейнеры с надписью «Вторсырьё» предназначены для отходов, которые подлежат переработке, а серые контейнеры – «Смешанные отходы» куда можно утилизировать все остальное: пищевые отходы, средства личной гигиены, неперерабатываемые емкости из-под продуктов питания и другое, поэтому в последнем доля пищевых отходов больше, чем без деления. Необходимо вернуться к норме 20 м. А синие контейнеры могут располагаться с уменьшением данных ограничений, там пищи быть не должно.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Второй абзац изложить в следующей редакции:

... Допускается, **в густо заселённых микрорайонах, уменьшение не более чем на 50% указанных** в настоящем пункте Санитарных правил... далее по тексту.

Третий абзац изложить в следующей редакции:

В случае раздельного накопления отходов расстояние от контейнерных и (или) специальных площадок до многоквартирных жилых домов, индивидуальных жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи должно быть **не менее 20 метров**, но не более 100 метров;

Добавить в третьем абзаце:

Данное расстояние может быть сокращено до 8 метров, в случае установки на контейнерной площадке только контейнеров вторсырья, исключительно предназначенных для отходов, которые подлежат переработке.

НОРМА п.11. Срок временного накопления несортированных ТКО определяется исходя из среднесуточной температуры наружного воздуха в течение 3-х суток:

плюс 5°С и выше - не более 1 суток;

плюс 4°С и ниже - не более 3 суток.

В районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, на территориях Арктической зоны, а также в труднодоступных и малочисленных населенных пунктах главные государственные санитарные врачи по субъектам Российской Федерации принимают решение об изменении срока временного накопления несортированных ТКО с учетом среднесуточной температуры наружного воздуха на основании санитарно-эпидемиологической оценки.

ПОЗИЦИЯ:

Требования нового СанПиН (п. 11 СанПиН 2.1.3684-21) детализировали и уточнили срок временного хранения несортированных ТКО в зависимости от среднесуточной температуры, однако норма утратила гибкость регулирования на территориях со сложными климатическими условиями, с резкими температурными колебаниями. Необходимо сохранить действовавшее ранее правило об исключении возможности загнивания и разложения применительно к несортированным ТКО (п. 2.2.1. СанПиН 42-128-4690-88)

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Четвертый абзац изложить в следующей редакции:

В районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, на территориях Арктической зоны, а также в труднодоступных и малочисленных населенных пунктах, **на территориях со сложными климатическими условиями, с резкими температурными колебаниями** главные государственные санитарные врачи по

субъектам Российской Федерации принимают решение об изменении срока временного накопления несортированных ТКО с учетом среднесуточной температуры наружного воздуха на основании санитарно-эпидемиологической оценки. **В местах временного накопления несортированных ТКО должна быть исключена возможность их загнивания и разложения.**

НОРМА п.13. Хозяйствующий субъект, осуществляющий деятельность по сбору и транспортированию КГО, обеспечивает вывоз КГО по мере его накопления, но не реже 1 раза в 10 суток при температуре наружного воздуха плюс 4°C и ниже, а при температуре плюс 5°C и выше - не реже 1 раза в 7 суток.

Транспортирование КГО со специальной площадки к месту осуществления деятельности по обращению с отходами должно проводиться с использованием специально оборудованного транспортного средства, обозначенного специальным знаком (далее - транспортное средство), на объект, предназначенный для обработки, обезвреживания, утилизации, размещения отходов.

В районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, на территориях Арктической зоны, а также в малонаселенных и труднодоступных местностях, на территориях со сложными климатическими условиями, с резкими температурными колебаниями орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области обращения с ТКО (КГО), вправе по согласованию с главным государственным санитарным врачом по субъекту Российской Федерации принимать решение об изменении периодичности вывоза ТКО (КГО).

ПОЗИЦИЯ:

Сроки вывоза КГО необходимо корректировать, не у всех организаций есть возможность ежедневного вывоза мусора

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Первый абзац изложить в следующей редакции:

... Хозяйствующий субъект, осуществляющий деятельность по сбору и транспортированию КГО, обеспечивает вывоз КГО по мере его накопления, но **не реже 1 раза в 7 суток** при температуре наружного воздуха плюс 4°C и ниже, а при температуре плюс 5°C и выше - **не реже 1 раза в 5 суток, при наличии накопленных КГО....** далее по тексту.

Третий абзац изложить в следующей редакции:

В районах Крайнего Севера и местностях, приравненных к районам Крайнего Севера, на территориях Арктической зоны, а также в малонаселенных и труднодоступных местностях, **на территориях со сложными климатическими условиями, с резкими температурными колебаниями** орган государственной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный в области обращения с ТКО (КГО), вправе по согласованию с главным государственным санитарным врачом по субъекту Российской Федерации принимать решение об изменении периодичности вывоза ТКО (КГО).

НОРМА. п.124. Многоквартирные жилые дома, общежития, центры временного размещения иностранных граждан, лиц без гражданства, в том числе беженцев и иммигрантов (далее - центры временного размещения) должны находиться за пределами промышленной площадки.

Земельные участки многоквартирных жилых домов, общежитий, центров временного размещения иностранных граждан, лиц без гражданства, в том числе беженцев и иммигрантов должны: соответствовать гигиеническим нормативам, установленным для атмосферного воздуха, почвы, уровням ионизирующих и неионизирующих излучений территорий населенных мест; быть благоустроены, озеленены, оборудованы проездами и тротуарами с твердым покрытием, иметь электрическое освещение; ежедневно убираться; поливаться водой при температуре воздуха выше плюс 10°C, подвергаться антигололедным мероприятиям при температуре ниже 0°C.

ПОЗИЦИЯ:

Необходимо скорректировать 2-й абзац, заменить точку с запятой на запятую, т.е. при необходимости касается всех видов работ. Также необходимо увеличить температуру для полива, который осуществлять при отсутствии осадков продолжительный период времени. Антигололедные мероприятия необходимы для предотвращения появления наледи и ее удаления, однако эти меры достаточно производить только в местах ее образования. Необходимо уточнить, что антигололедные мероприятия с обработкой реагентом, производятся после уборки выпавшего снега. Необходимо отрегулировать требования и нормы использования реагентов, а также выбор их химического состава, так как после применения солей у домашних животных на лапах образуются болячки, а дети на детских площадках рискуют получить аллергические реакции или отравление.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Второй абзац изложить в следующей редакции:

... оборудованы проездами и тротуарами с твердым покрытием, иметь электрическое освещение; **при необходимости ежедневно убираться**, поливаться водой при температуре воздуха **выше плюс 15°C и при отсутствии осадков в течении двух и более суток**, подвергаться антигололедным мероприятиям **при температуре +1, с прогнозом ночного изменения температуры с переходом в отрицательные значения**, в местах образования наледи для предотвращения или по факту ее образования.

Третий абзац добавить:

Антигололедные мероприятия с обработкой реагентом, производятся после уборки выпавшего снега. При обработке тротуаров не допускать попадание реагентов на газоны, детские площадки. Антигололедные мероприятия проводиться согласно действующему в РФ перечню минимальных работ по обеспечению надлежащего содержания общедомового имущества собственников МКД и решению ОСС, на котором определяются требования и нормы использования реагентов, а также выбор их химического состава.

НОРМА п. 126. В помещениях общежитий и центров временного размещения, помещениях общего пользования многоквартирных жилых домов хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом или эксплуатацию общежитий и центров временного размещения, должна проводиться ежедневная влажная уборка с применением моющих и чистящих средств.

Для уборки производственных и санитарно-бытовых помещений с применением моющих и дезинфицирующих средств должен выделяться отдельный промаркированный инвентарь, хранение которого должно осуществляться в специально отведенных местах. Уборочный инвентарь для туалета должен храниться отдельно от инвентаря для уборки других помещений.

По окончании уборки весь уборочный инвентарь промывают с использованием моющих средств и просушивают.

В помещениях многоквартирных жилых домов, общежитий, центров временного размещения не должно быть синантропных насекомых и грызунов. При их появлении хозяйствующие субъекты, эксплуатирующие объекты, должны проводить дезинсекционные и дератизационные мероприятия в соответствии с санитарно-эпидемиологическими требованиями по профилактике инфекционных и паразитарных болезней, а также к организации и проведению санитарно-противоэпидемических (профилактических) мероприятий.

ПОЗИЦИЯ:

Ужесточена санитарная норма к частоте влажной уборки - с применением чистящих и моющих средств - в помещениях общего пользования МКД хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление этим домом: с 1 марта 2021 года такая уборка должна проводиться ежедневно.

Согласно п. 4.8.14 действующих Правил и норм технической эксплуатации жилфонда № 170 требуется:

Обметание окон, подоконников, отопительных приборов на лестничной клетке - не реже одного раза в пять дней;

обметание стены там же - не менее двух раз в месяц; мытье лестничной клетки - не реже одного раза в месяц.

Поскольку новые СанПиН устанавливают ежедневную частоту уборки вместо ежемесячной, соответственно многократно возрастут расходы на обслуживание дома, что приведет к увеличению ежемесячной стоимости коммунальных услуг (в частности, до размера платежа по ипотеке) в связи с необходимостью привлечения не только большего количества работников, занятых на уборке, но и приобретения моющих средств и сопутствующих товаров. Это приведет к повышению размера платы, поскольку плата за жилье устанавливается в размере, обеспечивающем выполнение всех обязательных работ и услуг (ст.156 ЖК РФ). По расчетам УК и ТСЖ, размер платы может увеличиться минимум в 4-5 раз. По оценкам ТСЖ, общее собрание членов ТСЖ не утвердит увеличение тарифа на содержание МКД, в первую очередь из-за большого размера роста тарифа.

Такое колоссальное увеличение размера оплаты за уборку помещений общего пользования неминуемо приведет к росту задолженности по оплате за жилое помещение и коммунальные услуги и череде банкротств товариществ собственников жилья (далее – ТСЖ) и управляющих компаний, поскольку для жителей со средней заработной платой такой размер оплаты просто непосилен, уже в настоящее время задолженность по квартплате только растет, а государственное финансирование данной статьи расхода в увеличенном объеме не предусмотрено.

Кроме того, указанные выше СанПиН 2.1.3684-21 противоречат по своему содержанию действующим Правилам и нормам технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденным Постановлением Госстроя РФ от 27 сентября 2003 г. N 170.

С учётом вышеизложенного считаем требования по проведению ежедневной влажной уборки помещений общего пользования многоквартирных жилых домов (МКД) избыточными, это создаёт благоприятную почву для конфликтов жителей с управляющей организацией при выполнении данных (неподъемных для управляющей организации) обязательств. В МКД данный вопрос относится к компетенции общего собрания собственников, решается индивидуально в каждом конкретном доме.

Статья не содержит практических инструментов, возможности и потребности для реализации, есть необходимость корректировать 1-й абзац.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Первый абзац изложить в следующей редакции:

... многоквартирным домом или эксплуатацию общежитий и центров временного размещения, должна **проводиться влажная уборка с применением моющих и чистящих средств согласно действующему в РФ законодательству, регламентирующему правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, согласно перечню минимальных работ по обеспечению надлежащего содержания общедомового имущества собственников многоквартирных домов и решению общего собрания собственников.** ... далее по тексту 2-го абзаца

НОРМА п. 130. Уровни физических факторов воздействия на человека в многоквартирных жилых домах, индивидуальных жилых домах, общежитиях и центрах временного размещения должны соответствовать гигиеническим нормативам.

В период с 7.00 до 23.00 часов в жилых помещениях допустимо превышение гигиенических нормативов уровней шума на 5 дБ.

Для непостоянной вибрации к допустимым значениям уровней вибрации в жилых помещениях вводится поправка минус 10 дБ, а абсолютные значения умножаются на 0,32.

Уровни искусственного и естественного освещения и инсоляции в многоквартирных жилых домах, индивидуальных жилых домах, общежитиях и центрах временного размещения должны соответствовать гигиеническим нормативам.

Естественное освещение должны иметь помещения, для которых гигиеническими нормативами установлено значение коэффициента естественного освещения.

ПОЗИЦИЯ:

Управляющие компании и ТСЖ дополнительно к закону о тишине, решением уполномоченных органов или общим собранием собственников настраивают законодательство в каждом конкретном многоквартирном доме, при необходимости вводя дополнительные условия в правила проживания в интересах жителей определенного дома

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Первый абзац изложить в следующей редакции:

Уровни физических факторов воздействия на человека в многоквартирных жилых домах, индивидуальных жилых домах, общежитиях и центрах временного размещения должны соответствовать гигиеническим нормативам, а также федеральному и региональному законодательству о тишине, правилам проживания в многоквартирном доме установленным на общем собрании собственников многоквартирного дома в соответствии с действующим законодательством.

НОРМА п. 132. Очистка, помывка, дезинфекция ствола мусоропровода должна проводиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом или эксплуатацию общежитий и центров временного размещения, не реже чем 1 раз в месяц.

Мусороприемная камера должна быть оборудована водопроводом, канализацией, а также самостоятельным вытяжным каналом, обеспечивающим вентиляцию камеры. Вход в мусороприемную камеру должен быть изолирован от входа в здание и другие помещения.

Влажная уборка мусороприемной камеры с применением дезинфицирующих средств должна проводиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом или эксплуатацию общежитий и центров временного размещения, по мере загрязнения, но не реже чем 1 раз в неделю.

Удаление ТКО из мусороприемной камеры должно проводиться хозяйствующим субъектом, осуществляющим управление многоквартирным домом или эксплуатацию общежитий и центров временного размещения, ежедневно.

ПОЗИЦИЯ:

В ряде домов со средним уровнем благоустройства в умеренном климатическом поясе мусоропровод оборудован механизмом мойки, что позволяет осуществлять мойку 1 раз в месяц.

В регионах со сложными климатическими условиями мусоропровод в многоквартирном доме часто без подогрева. Например, в Мурманске в МКД зимой обледенение и на этажах, до 3-го этажа нет технической возможности мыть при -15С. Вода замерзает и в

мусорных камерах. Ствол мусоропровода если чистить возникают избыточные затраты, которые входят в платежи собственников. При снегопаде дворник один не справится с уборкой подъезда. Придется увеличивать штат рабочих и з/п, а это увеличение платы за содержание.

В конце 1-го абзаца и в начале 2-го абзаца необходимо уточнить.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ИЗМЕНЕНИЮ НОРМЫ:

Первый и второй абзацы изложить в следующей редакции:

... управление многоквартирным домом или эксплуатацию общежитий и центров временного размещения, **по мере необходимости, не допуская загрязнений и появления посторонних запахов.**

Для вновь сдаваемых в эксплуатацию многоквартирных домов мусороприемная камера должна быть оборудована водопроводом ... далее по тексту 2-го абзаца