

Председатель ТСЖ

Теперь и для
советов МКД

Сергей ШИЯНОВ:
*Командир в ответе за всё
во вверенном ему гарнизоне*

Фестиваль авторской песни, живой музыки и семейного отдыха

3–5 июня 2015 года, город Ногинск

Песня председателей ТСЖ

*Мой домашний очаг — это дом МКД.
Не скажу, что жена мне сказала...
(эту строчку поют только мужчины)
Так сложилась судьба, жизнь за горло взяла,
Дом спасти нам с тобой приказала...*

*Мы сложили для Вас эту песню, друзья,
Управдомами Вы нас избрали.
Коли взялся за гуж, не стони, что не дуж,
Не печалься, управимся сами...*

*Сквозь неверия дым и отчаянье порой
Прошлых ДЭЗов мы лечим огрехи,
Ну, а правило мы соблюдаем одно:
«Не воруй — тогда будут успехи...»*

*Мы сложили для Вас эту песню, друзья,
Управдомами Вы нас избрали.
Ведь когда нам не страшен народный контроль,
С МЖИ ж мы управимся сами...*

*Ну, а с дружбой народов у нас в ТСЖ
Всё в порядке, мигранты — в законе...
Дай мне ключик, Ахмет, я протечку нашёл.
Ты зачем же её силиконил?*

*Мы сложили для Вас эту песню, друзья,
Управдомами Вы нас избрали...
Если в доме мигранту у нас хорошо,
Мы с порядком управимся сами...*

*Мало с сошкой нас, с ложкой больше господ,
И на властном крутом вираже
Все грехи ЖКХ вдруг взвалили на нас —
ТСЖ, ТСЖ, ТСЖ...*

*Мы сложили для Вас эту песню, друзья,
Но, чтоб думцы её услышали,
Те, что отняли даже зарплату у нас,
Мол, без зарплаты управитесь сами...*

*Не тариф виноват, виноват тот сосед,
Что в сторонке остался опять,
Что поверил тому, кто услужливо врал,
Что умеем мы лишь воровать.*

*Всё ещё впереди, нашу песню с тобой
Мы наполним другими словами.
А пока — не мешайте идти нам вперёд,
Не мешайте, управимся сами!*

Впервые публично исполнена председателем ТСЖ «Энтузиаст» Платоном ТОЛСТИКОВЫМ.
Автор слов — председатель ТСЖ «Куусинена 8» Юрий ШЕМЕЛИН.



Летняя ТСЖизнь



День города в Новосибирске

28 июня 2015 года



Содержание



Председатель ТСЖ | №07(93)/2015
Информационно-аналитический журнал издаётся с 2007 года

Учредители:

ООО РИД «Качум-пресс»,
С. М. Беркимбаева

Издатель:

ООО РИД «Качум-пресс»

Генеральный директор

Иван Мучак
Тел. +7 (495) 220-09-95
E-mail: kachym@yandex.ru

Главный редактор

Сауле Беркимбаева
Тел/факс: +7 (499) 204-34-04
E-mail: eluas@yandex.ru

Редакционная коллегия

Геннадий Мельник
Елена Грищенко
Людмила Кайсарова
Юрий Полонский

Выпускающий редактор

Елена Грищенко
E-mail: a1@alena1.ru

Редактор сайта

Людмила Субботина
E-mail: lusubbotina@mail.ru

Специальный корреспондент

Юрий Полонский
E-mail: polonskiyura@yandex.ru

Реклама и маркетинг

Тел. 8 (926) 925-75-25
E-mail: sd41133@gmail.com

Отдел распространения

Тел.: +7 (916) 925-62-04

Подписной индекс **82301** в каталоге агентства «Роспечать».

Журнал «Председатель ТСЖ» («Председатель товарищества собственников жилья») зарегистрирован Федеральной службой по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия. Свидетельство о регистрации средства массовой информации ПИ №ФС 77-29151.

Редакция не несёт ответственности за содержание и достоверность рекламных материалов.

Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов.

Отпечатано в ТВВ

111250, Москва,
ул. Красноказарменная, д. 9а
Тираж 5000 экз.

«Долог путь наставлений, краток и убедителен путь примеров» — Сенека

■ На повестке дня

- Юрий Полонский
Смутное время 4
- Юрий Хохлов
Между строк закона 6
- Герман Ломтев
Что «варится» в очередном общем «котле»? 8
- Нелли Лукина
Собственника отлучают от управления 10
- Михаил Никольский
Критика «Стратегии-2020» 13
- Вячеслав Гуменюк
«Народная экспертиза» заинтересовалась ТСЖ 18
- Конференция
Система управления жилищным фондом России 19
- Маргарита Чуканова
Капитальный ремонт, налогообложение общего имущества, дохода от его аренды и платежей за рекламу 20

■ ТСЖизнь

- Сергей Шиянов
Каперанг 22
- Виктор Ежов
Успех не приходит к равнодушным 25

■ Жилпросвет

- Плакат: Три способа управления МКД 28

■ Наши люди

- Любовь Шубина
Нам нужен маленький толчок, чтобы «поезд тронулся!» 30
- Сауле Беркимбаева
Крымский десант 31

■ Правоприменительная практика

- В Верховном Суде РФ
Не доказано — не нарушено 36
- Деньги на капремонт — собственность плательщиков 37
- Прокуратура в действии 38
- По сообщениям ФАС 40
- Письмо Федеральной налоговой службы РФ 41
- Родион Газизов
Злоупотребления РСО при предоставлении коммунальной услуги отопления 42

■ Техника и технологии

- Виктор Федорук
Совет МКД получил от УО Акт приёмки дома к зиме. Что далее? 44
- Михаил Калинин
О проверке прибора учёта тепла подрядчик решил «забыть» 45
- Артём Маркелов
Основные подходы к выбору автоматизированного теплового пункта 48
- Александр Балахнин
Термостатические клапаны 50

■ Живой город

- Евгения Семутникова
Газон или лужайка? 52
- Александр Раппопорт
Паспорт участка как насущная потребность 54

■ Подписка

56



В ходе проекта Вы сможете предложить свои мероприятия по стабилизации и улучшению экологической ситуации в Москве, а также обсудить с другими участниками основные положения Экологической стратегии, задать вопросы экспертам в этой области.


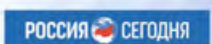
КРАУДСОРСИНГОВЫЙ ПРОЕКТ ЭКОЛОГИЧЕСКАЯ СТРАТЕГИЯ МОСКВЫ 20-31.07.2015 ЗАПИСЬ НА: CROWD.MOS.RU/CURRENT/

ПО ИТОГАМ ПРОЕКТА ЛУЧШИЕ ПРЕДЛОЖЕНИЯ УЧАСТНИКОВ БУДУТ ВКЛЮЧЕНЫ В ЭКОЛОГИЧЕСКУЮ СТРАТЕГИЮ ГОРОДА МОСКВЫ ДО 2030 ГОДА.

На правах рекламы.



Инновационные технологии и материалы в строительстве и ЖКХ
Международная выставка

Организатор: 
При участии: 

Проводится в рамках IV международного форума «Умный город будущего»
17 - 19 ноября 2015 / Москва, МВЦ «Крокус Экспо», павильон 2, зал 6

Тематика выставки:

- Современное архитектурно-строительное, инженерное и градостроительное проектирование
- Энергоэффективные здания (Passive house)
- Новые технологии малоэтажного строительства
- Инновационное высотное строительство
- Новые технологии подземного строительства
- Современная тепло- и гидроизоляция
- Композиты, полиуретаны, полимеры
- Энергосберегающие лифты
- Инновационные системы вентиляции и кондиционирования воздуха
- Современные технологии тепло- и водоснабжения
- Умный дом
- Системы автоматизации и диспетчеризации зданий
- Интеллектуальные системы безопасности города
- Геосинтетические материалы в дорожном строительстве
- Прорывные технологии строительства мостов, тоннелей и дорог
- Современная коммунальная и дорожная техника
- Инновационные технологии водоподготовки, водоочистки и водоотведения
- Альтернативные источники энергии
- Инновационные технологии утилизации отходов

Оргкомитет:

Выставочная Компания «Мир-Экспо»
115230, Россия, Москва, Хлебозаводский проезд, дом 7, строение 10, офис 507
E-mail: city@mirexpo.ru | Сайт: www.mirexpo.ru | Твиттер: twitter.com/mirexpo

На правах рекламы.

Смутное время

Материал подготовил
Юрий ПОЛОНСКИЙ

В прошлом номере журнала (см. статью «В расщелине между ТСЖ и ТСН») был приведён рассказ председателя ТСЖ «Берег» Каролины Макеевой из подмосковных Химок о проблемах, возникших при регистрации вновь созданного товарищества, волей судьбы оказавшегося заложником «кнесты-ковок» между Гражданским (ГК) и Жилищным кодексами (ЖК) РФ. В местной налоговой службе отказались регистрировать

ТСЖ, мотивируя это отсутствием «правовых оснований для регистрации ТСЖ как самостоятельной организационно-правовой формы» и предложили химкинцам назвать свою организацию товариществом собственников недвижимости (жилья). Там же было опубликовано обращение председателя ТСЖ в Госдуму с просьбой о помощи и разъяснениях, как быть в такой ситуации. Вот ответ:

Ответ на обращение в Государственную Думу Федерального Собрания Российской Федерации

№3.23-25/1228

К. Е. МАКЕЕВОЙ

Уважаемая Каролина Еуженевна!

Мною внимательно рассмотрено Ваше обращение по вопросу регистрации ТСЖ.

Следует отметить, что поднятая Вами проблема сегодня достаточно остро стоит на всей территории РФ, и я активно занимаюсь её решением на законодательном уровне.

Так, в связи с тем, что с 1 сентября 2014 года ТСЖ является не самостоятельной организационно-правовой формой некоммерческих организаций, а видом товарищества собственников недвижимости (далее также — ТСН), требуется осуществить переименование всех созданных на территории РФ ТСЖ в ТСН и внести изменения в уставы для приведения их в соответствие с нормами ГК РФ. Несмотря на то, что конкретные сроки на осуществление таких действий не указаны, и они должны быть совершены при первом внесении изменений в устав, включение ТСЖ в состав организационно-правовой формы ТСН, кроме неудобств, никаких содержательных улучшений регулирования деятельности объединений собственников помещений в МКД не несёт.

Независимо от создания ТСН либо изменения организационно-правовой формы ТСЖ в ТСН применяться могут только нормы, регулирующие деятельность ТСН.

Согласно п. 4 ст. 3 Федерального закона от 5 мая 2014 г. №99-ФЗ положения ЖК РФ в части создания и деятельности ТСЖ могут применяться постольку, поскольку они не противоречат ГК РФ. Однако, ряд положений раздела VI ЖК РФ противоречит положениям ст. 123.12 — 123.14 ГК РФ. Таким образом, положения ЖК РФ и других нормативных правовых актов к ТСН применяться не могут.

В результате в скором времени мы столкнёмся с ситуацией, когда вновь создаваемые жилищные объединения в организационно-правовой форме ТСН или же жилищные объединения, изменившие организационно-правовую форму, будут осуществлять свою деятельность вне правового



Г. П. ХОВАНСКАЯ,
Председатель Комитета
Государственной Думы ФС РФ
по жилищной политике
и жилищно-коммунальному
хозяйству

поля. Ст. 161 ЖК РФ предусмотрела такой способ управления МКД, как управление ТСЖ. Если собственники помещений в МКД не принимают решение о выборе способа управления таким домом, у органа местного самоуправления возникает обязанность по проведению открытого конкурса по отбору управляющей организации. И, с одной стороны, собственники, стремясь реализовать своё право на управление МКД через жилищное объединение, создают ТСН, с другой стороны, из-за отсутствия такого способа управления МКД, как ТСН, не смогут управлять МКД. Как следствие, массовые проведения органами местного самоуправления открытых конкурсов по отбору управляющих организаций. То же самое касается и невозможности открытия ТСН специальных счетов с целью формирования фонда капитального ремонта, и невозможности применить налоговые льготы, предусмотренные подп. 29 п. 3 ст. 149 гл. 21 Налогового кодекса РФ при налогообложении налогом на добавленную стоимость реализации коммунальных услуг. В домах может возникнуть ситуация создания нескольких жилищных объединений (действующее ТСЖ и вновь созданное ТСН), что приведёт к внутренним конфликтам между собственниками и вовлечению в них органов исполнительной власти...

Кроме того, особое внимание на себя обращает принадлежность общего имущества собственников помещений в МКД. В настоящее время существует три нормы, содержащиеся в ГК РФ и ЖК РФ, которые определяют принадлежность общего имущества собственников помещений в МКД. По ЖК РФ (ч. 1 ст. 36) общее имущество, независимо от наличия в МКД ТСЖ, принадлежит на праве общей долевой собственности всем собственникам помещений. ГК РФ (ст. 123.13) ставит в зависимость принадлежность общего имущества от членства в товариществе. ГК РФ (ст. 291) определяет принадлежность общего имущества только применительно к собственникам квартир, в то время, как в МКД в индивидуальной собственности физических и юридических лиц, РФ, субъектов РФ, муниципальных образований могут находиться и нежилые помещения. При этом норма ст. 291 ГК РФ изложена в императивной форме. И если норма п. 2 ст. 123.13 ГК РФ отсылает к «иному закону», коим в нашем

случае является ЖК РФ, то с учётом положения п. 4 ст. 3 закона №99-ФЗ вызывает серьёзные опасения применение ст. 291 названного кодекса, не учитывающей права собственников нежилых помещений на объекты общего имущества.

Немаловажным является вопрос формирования исполнительного органа организации. В соответствии с п. 3 ч. 2 ст. 145, ч. 3 ст. 147, ст. 149 ЖК РФ председатель правления ТСЖ избирается из числа членов товарищества, являющихся собственниками помещений в МКД, организует работу правления и выполняет его решения. Теперь же в силу п. 1 ст. 53, п. 3 ст. 653 ГК РФ председатель правления товарищества становится единоличным исполнительным органом. В то же время возможность предоставления уставом корпорации полномочий единоличного исполнительного органа нескольким лицам, действующим совместно или образование единоличных исполнительных органов, которые действуют независимо друг от друга, противоречит сущности ТСЖ.

ТСЖ — объединение собственников помещений в МКД, основанное на добровольном членстве. Основной задачей товарищества является управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в нём. В целях выполнения данной задачи товарищество устанавливает обязательные платежи (ч. 8 ст. 156 ЖК РФ) как для членов товарищества, так и для собственников, не являющихся таковыми. П. 1 ст. 123.14 ГК РФ предоставляет право ТСН устанавливать обязательные платежи исключительно для членов товарищества. С учётом положения п. 4 ст. 3 закона №99-ФЗ действующие ТСЖ не могут устанавливать обязательные платежи для собственников, не являющихся членами товарищества, и, как следствие, вопрос внесения указанными собственниками платежей на управление МКД, содержание и ремонт общего имущества в нём в настоящее время не урегулирован (собрать плату в размере, установленном ТСЖ, товарищество не может).

Существует и множество других проблем, связанных с противоречием ГК РФ и ЖК РФ, возникших в результате реформирования гражданского права в части определения правового статуса ТСЖ, однако достаточно серьёзно отражающихся на действующих жилищных объединениях и собственниках помещений, создающих их: это и неоднозначное понимание нормы об обязательном назначении аудиторской организации или индивидуального аудитора, и различное правовое положение членов товарищества.

В настоящее время мною предложено несколько вариантов решения вопроса:

1. Сохранить самостоятельную организационно-правовую форму ТСЖ (соответствующий законопроект №711634-6 находится на рассмотрении Государственной Думы).
2. Внести изменения в отдельные законодательные акты Российской Федерации, установив, что ТСЖ является видом ТСН, а также приоритет норм жилищного законодательства при создании и деятельности товариществ (соответствующий законопроект №777831-6 находится на рассмотрении Государственной Думы).

Решение данного вопроса находится на моем постоянном контроле.

**Председатель Комитета Государственной Думы
по жилищной политике
и жилищно-коммунальному хозяйству
Г. П. Хованская**



От редакции

Дела, что и говорить, неважные. Ответственные и активные собственники, о воспитании которых якобы так пекутся наши «государственные мужи», в очередной раз оказались заложниками неурядиц между этими самими «мужами». Депутаты, заседающие в двух разных комитетах — по законодательству и по ЖКХ — не сумели договориться между собой, в результате в сфере жилищного самоуправления возник самый настоящий коллапс. Председатель комитета по ЖКХ Г.П. Хованская ничего сделать не может: во-первых, отвечающий за ГК комитет по законодательству (председатель П. Крашенинников), ей не подвластен, во-вторых, и в собственном комитете у неё нет большинства голосов, депутаты-«единороссы» большинство предложений своего председателя-«справоросса» успешно блокируют. Прямо об этом в письме, разумеется, не сказано, но между строк прочитать нетрудно...

Что остаётся Галине Петровне? Констатировать факты и предупредить о последствиях.

А те, кто реально может «разрулить» ситуацию, сделать это не торопятся: видно, у них есть дела поважней... Кто призовет депутатов к порядку? Наш самый вежливый президент?

Тем не менее, жизнь продолжается, «на местах» люди между собой как-то договариваются. В результате кое-где появились вот такие регистрационные свидетельства.



Между строк закона

Материал подготовил
Юрий ХОХЛОВ

...до сих пор находится «расщепление» платежей за жилищно-коммунальные услуги. В результате некоторые ЕИРЦ, аффилированные с властями регионов, очень неплохо устроились. Что может быть лучше, чем «рулить» всеми денежными потоками и ни за что не отвечать?

Деньги всему голова

Если прислушаться к речам, звучащим ныне с высоких трибун (см. например, «Председатель ТСЖ» №1/2015 «Реформа ЖКХ закончена. Что дальше?») — в жилищной сфере, по большому счёту, осталась одна задача: наладить сбор с населения денег, их «расщепление» и бесперебойную доставку адресатам.



Управляющие организации (УО) с этой задачей справились (и справляются) неважно. В своё время законодатель, навязывая им статус так называемого «исполнителя коммунальных услуг», попутно «нагрузил» двумя очень незавидными ролями: во-первых, бесплатного платёжного агента РСО, во-вторых, «ответчика» по «круговой поруке», фактически установленной для потребителей коммунальных услуг в масштабе каждого российского МКД. То есть УО должны не просто бесплатно собирать платежи за коммунальные услуги, но и обеспечить гарантированный стопроцентный сбор, невзирая на все «недоимки», задержки оплаты и т.д. Добросовестно выполняя эти требования, через пару лет компания неминуемо обанкротится.

В столь «антисанитарных» условиях честный бизнес «вымылся» из жилищной сферы, а те, кто остался, волей-неволей начали с платежами «химичить». И многие так увлеклись, что резко «потянули одеяло на себя»: стали придерживать все собранные деньги на своём счету, благо нет ответственности за это. А наиболее «отвязанные» и вовсе освоили откровенно жульнические методики — вроде увода денег в офшоры, липового банкротства, использования компаний-«клонов» и т.д. Постановление Правительства РФ №253 от 28 марта 2012 г. (№253-ПП) предписало УО проводить «расщепление» каждого платежа не позднее следующего дня после поступления и перечислять деньги РСО, как только наберётся больше 5 тыс. руб. Но оно сработало далеко не везде, ибо ответственности за неисполнение этого требования так и не появилось. Поможет ли горю-беде лицензирование? Поживём — увидим.

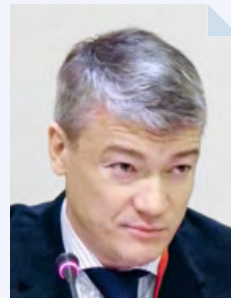
«Отделим мух от котлет!»

Дальнейшие события разворачивались под аккомпанемент душераздирающих стонów о триллионном долге, накопленном в ЖКХ (хотя доля населения в нем не более 20%, остальное составляют взаимные неплатежи организаций — в первую очередь школ, больниц и прочих неотключаемых «социалок», скудно и нерегулярно финансируемых из тощих местных бюджетов).

Но всё равно: караул! Прежде всего, в ст. 155 ЖК РФ ввели возможность платежей жителей за «коммуналку» напрямую ресурсникам. И пошли разговоры о переводе жителей на прямые договоры. Ещё законодателю пришла в голову спасительная идея: увеличить пеню за просрочку платежей. Правда, в рамках недавно принятого законопроекта №500410-6 этого сделать не удалось, мега-пеня переключалась в другой законопроект №348213-6, который примут, видимо, этой осенью.

А главное, в регионах началась кампания повсеместного внедрения ЕИРЦ. По словам замглавы профильного комитета Госдумы депутата от «Единой России» Елены Николаевой, примерно в половине субъектов федерации региональные центры уже созданы.

Президент ОАО «Универсальная электронная карта (УЭК)» и вице-президент ОАО «Сбербанк России» Алексей Попов:



«Цель такого центра — создать единое информационное поле с эталонной базой данных, в которой хранятся все первичные документы, связанные с предоставлением услуг ЖКХ и взносами на капремонт. Это и «электронные паспорта» домов, и реализация регионального сегмента ГИС ЖКХ. И организация сбора и расщепления платежей...

При этом мы отрываем деньги от всех «интересантов» в сфере ЖКХ. Мы говорим: каждый должен заниматься своим делом, ресурсники — обеспечивать ресурсами, управляющие компании — управлять, а оторванный от них ЕРЦ должен вести базу данных и расчёты с населением...»

Ну, ещё бы: разве можно пустить «на самотёк» столь важный вопрос? Чтобы большие деньги контролировал неизвестно кто?

ЕИРЦ ЕИРЦу — рознь

В самой по себе идее ЕИРЦ ничего плохого нет, очевидно, что современный автоматизированный биллинг в масштабах города или региона (а тем более — «породнённый» с общероссийской ГИС ЖКХ, которая уже на подходе) должен быть эффективнее и обходиться потребителю дешевле, чем «персональные» бухгалтер с кассиром в каждой отдельно взятой управляющей организации. Появление в открытом доступе информации о состоянии дел в ЖКХ в субъекте в целом должно благотворно сказаться на создании конкурентной среды, укрепить, а не ослабить рыночные отношения.

«Криминал» (в кавычках и без), как всегда, таится в деталях: в правовой неопределённости и безответственности работы подобных центров. Плюс монопольное положение на рынке — источник постоянного искушения... К примеру, подмосковный ЕИРЦ МО этого искушения не выдержал, его услуги по биллингу стоят потребителю существенно дороже рыночной цены.

Что говорит закон

Никаких упоминаний о ЕИРЦ в ЖК РФ и смежных правовых актах нет. Правовую основу их деятельности — как платёжных агентов — в сфере ЖКХ задают:

- ч. 15 ст. 155 ЖК РФ, устанавливающая, что лицо, которомуносится плата за услуги ЖКХ, «*вправе взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги при участии платёжных агентов, осуществляющих деятельность по приёму платежей физических лиц...*»;
- п. 63 «Правил предоставления коммунальных услуг...» (см. №354-ПП), говорящий, что «*плата за коммунальные услуги вносится потребителями исполнителю (то есть УО, ТСЖ, ЖК или другому лицу, отвечающему за поддержание ОДИ МКД в исправном состоянии. — прим. ред.) либо действующему по его поручению платёжному агенту...*»;
- Федеральный закон №103-ФЗ от 3 июня 2009 г. «О деятельности по приёму платежей физических лиц, осуществляемой платёжными агентами».

Федеральный закон №103-ФЗ «О деятельности по приёму платежей физических лиц, осуществляемой платёжными агентами»

Статья 3. Деятельность по приёму платежей физических лиц

1. Под деятельностью по приёму платежей физических лиц (далее — приём платежей)... признаётся приём платёжным агентом от плательщика денежных средств, направленных на исполнение денежных обязательств перед поставщиком по оплате товаров (работ, услуг), в том числе внесение платы за жилое помещение и коммунальные услуги в соответствии с ЖК РФ, а также осуществление платёжным агентом последующих расчётов с поставщиком.

3. Денежное обязательство физического лица перед поставщиком считается исполненным в размере внесённых платёжному агенту денежных средств... с момента их передачи платёжному агенту.

Статья 4. Условия осуществления приёма платежей

1. Оператор по приёму платежей для приёма платежей должен заключить с поставщиком договор об осуществлении деятельности по приёму платежей физических лиц, по условиям которого оператор по приёму платежей вправе от своего имени или от имени поставщика и за счёт поставщика осуществлять приём денежных средств от плательщиков в целях исполнения денежных обязательств физического лица перед поставщиком, а также обязан осуществлять последующие расчёты с поставщиком в установленном указанным договором порядке и в соответствии с законодательством РФ...

О «расщеплении» платежей в этих законах ни слова. Как, кстати, и в Федеральном законе №161-ФЗ «О национальной платёжной системе» от 27 июня 2011 г. «Расщепление» регламентировано №253-ПП, но адресовано это постановление исключительно исполнителю коммунальных услуг. К тому же никакой ответственности за нарушение — как не было, так и нет. И если платёжный агент вдруг начнёт «расщеплять» как-то не так — он нарушит не федеральный закон и не постановление правительства, а всего лишь договор с УО, ТСЖ, ЖК. А по поводу тонкостей формулировок пунктов договора, как известно, можно судиться годами...

Так что же мешает воспроизвестись — в новых декорациях и с новым распределением ролей — до боли знакомому сценарию: деньги ушли от плательщика и «застряли» неизвестно где? А потом пришли, но не в полном объёме? Ничего. Ведь с момента поступления платежа на счёт ЕИРЦ тот становится хозяином денег, будут ли исполнены предписания №253-ПП — зависит лишь от его доброй воли. Опыт (к примеру, Подмосковья) показывает, что в роли «бенефициара» — первоочередника — теперь выступают аффилированные РСО, а в роли «жертвы», получающей своё

по остаточному принципу, оказываются исполнители услуг — УО. Понятно, что денег всем не хватит: стопроцентный сбор недостижим, и всегда есть искушение дать «своим» всё, а кому-то сказать: извините, ваши жители плохо платят.

Если учредителем расчётного центра являются УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК — проблему решить нетрудно. Но мы же знаем, кто создаёт региональный ЕИРЦ: губернатор или приближенное к особе лицо. С помощью административного ресурса. И хуже всего, если это делается «втемную» — путём лоббирования частной, по существу, фирмы. Как, например, в Московской области (об этом подробнее см. «Председатель ТСЖ» №6/2015 «Между молотом и наковальней»). Надругательство МинЖКХ Московской области над антимонопольным законодательством достигло такого уровня, что даже ФАС не выдержал и возбудил против него дело №06-11/174-2014 по фактам нарушения закона №135-ФЗ «О защите конкуренции». Слушание началось 24 июня.

«А царя-то у нас подменили!»

Среднему россиянину вообще-то безразлично, кто именно начисляет и принимает его платежи, лишь бы недорого, не хлопотно и без ошибок. Ему важнее другое: уверенность, что его «кровные» не исчезли где-то в офшорах, а пошли на дело. Связующим звеном между деньгами и отдачей



от них вообще-то являются договор управления и годовой отчёт УО. Но если их нет, или они носят чисто символический характер (а в большинстве российских МКД, где нет ТСЖ, ЖК, ЖСК или активного Совета дома, именно так все и обстоит) — единственной связующей ниточкой становится «платёжка». И реквизиты получателя денег приобретают значение.

У гражданина с платёжным агентом, как правило, никаких правоотношений нет. Кроме «платёжки» да записи в ст. 3 Закона №103-ФЗ об исполнении его финансовых обязательств в момент передачи денег агенту. И поэтому если платежи поступают на **счёт исполнителя** — ещё полбеды. Беда, если ЕИРЦ собирает платежи на **свой собственный счёт**. И, более того, даже не указывает исполнителя услуг, как, например, ЕИРЦ МО.

И тут возникает «ситуация подмены»: услуги человеку оказала одна организация, а деньги он заплатил другой. Какая между ними связь? Ну, где-то там, в невидимом глазу простого человека «правовом поле», есть какой-то договор... Кстати, Закон №103-ФЗ обязывает платёжного агента доводить до сведения плательщика реквизиты своего договора с поставщиком-исполнителем услуг. В вашей платёжке, уважаемый читатель, есть такие сведения?

Что касается сохранности денег — закон №103-ФЗ предусматривает кое-какие меры. Правда, граждан они не касаются, только юрилиц:

Исполнение обязательств оператора по приёму платежей перед поставщиком... должно обеспечиваться неустойкой, залогом, удержанием имущества должника, поручительством, банковской гарантией, задатком, страхованием риска гражданской ответственности за неисполнение обязанности по осуществлению расчётов с поставщиком или другими способами, предусмотренными договором...

Но, если заглянуть в проект договора, к примеру, ЕИРЦ МО — там ни о чём подобном нет и помина. Так что, надо всеми участниками процесса — и юрилицами, и гражданами — постоянно витает «призрак» развития событий по откровенно криминальному сценарию. ►

Подобному тому, что в своё время реализовал бывший подмосковный министр финансов Алексей Кузнецов. А вы, уважаемый читатель, знаете, чем обеспечивается сохранность ваших платежей «за коммуналку» в ЕИРЦ?

Если нет — стоит задуматься. И воспользоваться опытом, к примеру, активистов Сергиево-Посадского района Подмосковья, где ЕИРЦ МО уже многих, что называется, «достал». Об этом — блог местного депутата Никиты Смирнова (см. nikopol8.livejournal.com).

«Эй, вы, там, наверху!»

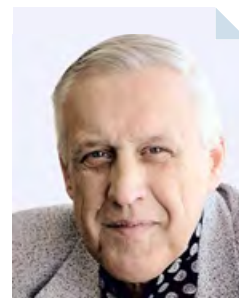
Федеральный центр на всё происходящее смотрит пока что сквозь пальцы, узаконить правовой статус ЕИРЦ не пытается и финансовые «вольности» регионалов не пресекает. Дескать, пусть ребята поучатся прыгать с вышки, а как научатся — мы им воду в бассейн нальём... По крайней мере, в последней редакции **примерной формы единого платёжного документа**, подготовленной МинСтройЖКХ РФ (см. министерский приказ №924/пр от 29.14.2014, зарегистрирован в Минюсте 28.05.2015), ни ЕИРЦ, ни платёжных агентов нет. В графе «получатель платежа» фигурирует только исполнитель услуг, его реквизиты и банковские счета. По поводу ЕИРЦ сделана запись:

«Если к расчёту платежей, подлежащих внесению потребителями, исполнитель привлекает стороннюю организацию, то в разделе 1 «Сведения о плательщике и исполнителе услуг» рекомендуется дополнительно указывать наименование такой организации, её адрес, телефон, факс, адрес электронной почты, адрес сайта в сети Интернет, режим работы».

Разумеется, 924-й приказ даёт противникам «подменных» ЕИРЦ серьёзный аргумент, но «иммунитета» против подобных центров в себе не несёт. Хотя бы потому, что носит рекомендательный характер. Ещё нельзя не заметить, что самый простой выход из положения: разбить единую квитанцию на несколько или хотя бы ввести обязательные штрих-коды на каждый платёж — федералы всерьёз не рассматривают. По понятным причинам.

В общем, к 1 июля 2016 года, когда заработает ГИС ЖКХ, практически в каждом субъекте федерации появится основание для появления регионального ЕИРЦ. И то, что подобные центры до сих пор не получили должного правового статуса и продолжают оставаться где-то «между строк» закона, может стать источником серьёзных проблем. Как долго это будет продолжаться? Возможно, пока на «арене истории» не «засветится» новый Алексей Кузнецов. ■

Региональные власти всюду насаждают единые информационно-расчётные центры (ЕИРЦ) — к чему это приводит и как с этим быть.



Герман ЛОМТЕВ, руководитель Союза ТСЖ, ЖК и МЖК, почётный работник ЖКХ России

Что «варится» в очередном общем «котле»?

Жилищно-коммунальное Эльдorado

В последнее время многие россияне, заглянув в свой платёжный документ, неожиданно обнаруживают, что их деньги отправляются не «родной» управляющей организации (УО), ТСЖ, ЖК, ЖСК, а какому-то ЕИРЦ. По каким-то неизвестным реквизитам. Поинтересовались у родственников, знакомых — оказалось то же самое, хотя проживают они на другом конце миллионного города... Как тут ни вспомнить сюжеты в СМИ, посвящённые нечистым на руку дельцам, проникшим в жилищную сферу, где настоящее «золотое дно» для бесконтрольного расходования неиссякаемых денежных средств.

Понятно, что овладеть финансовыми потоками от населения крупного города или даже целого региона (причём без установления с этим населением каких-либо договорных отношений!) можно только при поддержке органов власти. Которые заинтересованы в наличии контролируемого посредника, через которого можно «пропускать» все деньги ЖКХ.

Федеральный центр также весьма заинтересован наличием такого посредника. На одном из заседаний Президиума Государственного совета было решено поручить ЕИРЦ (наряду с банками) расщеплять платежи жителей, направляя соответствующие суммы непосредственно тем, кто поставляет в дома коммунальные ресурсы.

Не глядя в закон

При такой системе значительно усложнён контроль за поступающими средствами со стороны УО, которую собственники наделили всеми необходимыми полномочиями. Собственникам приходится довольствоваться сведениями ЕИРЦ, состав и форма которых не установлены нормативными актами и существенно разнятся в зависимости от состояния сложившихся неформальных отношений. При этом и без того малая доля платы за жилищные услуги в общей сумме начислений перечисляется УО, ТСЖ, ЖК, ЖСК по остаточному принципу.

За годы деятельности ЕИРЦ в разных обстоятельствах неизменно выявляются различные недостатки. Стоило дифференцировать размер взносов в фонд капитального ремонта в зависимости от наличия или отсутствия лифта, как оказалось, что исходные данные по квартирам в ЕИРЦ не могут обеспечить правильное начисление. База данных в крупных городах оказалась настолько невосприимчивой, что на эти взносы (к общему удовольствию жителей) региональному оператору пришлось выдавать отдельные квитанции на оплату.

Однако даже при правильном начислении размера взноса в фонд капитального ремонта у многих собственников возникают недоуменные вопросы в отношении законности сбора средств на цели капитального ремонта не на счёт фонда регионального оператора, как это предусмотрено ст. 170 ЖК РФ, а на некий иной счёт. Более того, согласно закону, собственники «уплачивают взносы на капитальный ремонт на основании платёжных документов, предоставленных региональным оператором» (ст. 171 ЖК РФ). В каких субъектах федерации и в муниципальных образованиях эти положения закона исполняются?

Местные «перегибы» — и все в одну сторону

Переложив сбор средств на ЕИРЦ, чиновники не только вызывают нагнетание напряжённости, но и способствуют снижению уровня поступления платежей: узнав о нарушениях, многие перестают платить, надеясь на судебную защиту.

В ряде регионов чиновники пошли дальше, допустив к сбору взносов в фонд капитального ремонта «Энергосбыт». В результате перечень нарушений норм ЖК РФ

расширился ещё более: например, в Санкт-Петербурге нерасплаченные платёжные документы оставались валяться пачками на первом этаже в подъездах. А в Свердловской области местные энергетики не только включили целевые взносы в фонд капремонта вместе с начислениями за свет (включая расходы на ОДН) в одну квитанцию с указанием общей итоговой суммы, но и ввели удобный для себя порядок учёта платежей — вне зависимости от размера оплаты сначала погашается сумма, начисленная за электроэнергию, и только остаток зачисляется в фонд капремонта.

В других ЕИРЦ действует иной, но тоже удобный лишь центру порядок. Если собственник по какой-либо причине не оплатил квитанцию полностью, то ЕИРЦ даже не пытается установить, по какой именно строке сумма не была оплачена, а раскладывает недоплату по всем видам начислений. Нередко это приводит к серьёзным конфликтам.

В одном ТСЖ созрел план устроить крупную автостоянку (более 200 мест) на прилегающей территории. Не дожидаясь оформления этого решением общего собрания, правление установило целевой взнос на устройство ограждения, который должен взиматься в течение года. Семья пенсионеров оплачивать его отказалась. И тут же перестала получать установленные ветерану льготы в связи с задолженностью по оплате ЖКУ. Разборки конфликта, созданного из-за неправильного учёта платежей в ЕИРЦ, затянулись надолго, но центр так и не признал, что выдал ложную информацию.

А кого считать виновным, что жители МКД во Владивостоке получали по две (а был случай — и по три) квитанции на квартплату? В ЕИРЦ пояснили, что всё сделано в соответствии с договорами, заключёнными центром с УО. Отказываться в составлении платёжных документов у центра нет оснований: выявлять нарушителя должны другие органы.

«И ты, Верховный Суд?!»

Перечень нарушений, которых в принципе не должно быть в такой важной сфере с такими денежными потоками, может быть продолжен. В связи с этим у многих возникает вопрос о правомерности функционирования оператора «общего котла» в сфере ЖКХ.

В марте Верховный Суд РФ рассмотрел иск гражданина М., считающего, что п. 63 «Правил предоставления коммунальных услуг...» (см. ПП РФ №354), допускающий деятельность ЕИРЦ, противоречит более значимым законодательным актам:

- п. 4 и 17 ст. 3 Федерального закона от 27.06.2011 №161-ФЗ «О национальной платёжной системе»;
- ч. 15 ст. 155 ЖК РФ;
- ч. 11 ст. 4 Федерального закона от 03.06.2009 №103-ФЗ «О деятельности по приёму платежей физических лиц, осуществляемой платёжными агентами»;
- законом Российской Федерации от 07.02.1992 №2300-1 «О защите прав потребителей».

Решением Верховного Суда от 26.03.2015 по делу №АКПИ15-52 в удовлетворении иска отказано. При этом приведённая в решении мотивация вызывает ряд замечаний.

Указывая, что Федеральный закон №161-ФЗ «регулирует... деятельность субъектов... платёжной системы, определяет требования к организации и функционированию платёжных систем», суд делает вывод, что закон «не регулирует рассматриваемые отношения», хотя в заявлении оспариваются положения, регулирующие именно такие отношения. Положения п. 4 ст. 3 закона, на которые ссылается заявитель, в решении суда вообще не рассмотрены.

В отношении ч. 11 ст. 4 закона №103-ФЗ суд указал, что «утверждение заявителя лишено правовых оснований», а для мотивации опирался на нормы других статей (1, 2, 3) и других частей (1, 14, 18) статьи 4, которые в заявлении даже не упомянуты.

В судебном решении не дана оценка формулировки правовой нормы п. 15 ст. 154 ЖК РФ, говорящей о том, что лицо, получающее от потребителей плату за ЖКУ, «вправе взимать плату за жилое помещение и коммунальные услуги... при участии платёжных агентов» в сопоставлении с нормой п. 63 «Правил предоставления коммунальных услуг»: «потребители обязаны своевременно вносить плату за коммунальные услуги... Плата вносится потребителями исполнителю либо действующим по его поручению платёжным агентам» (то есть платёжные агенты наделены функциями активных участников взимания платы, хотя не наделены для этого никакими полномочиями).

В такой ситуации вряд ли можно рассчитывать на успех, выступая за отмену или изменение тех или иных положений правовых актов, хотя при явных противоречиях их легко скорректировать. Гораздо перспективнее использовать действующий механизм принятия решений общим собранием собственников. То есть принять в своём доме решение об отказе (запрете) привлекать ЕИРЦ для выполнения любых функций при управлении содержанием общего имущества и обеспечении потребителей коммунальными ресурсами. ■



Законопроект №500410-6 одобрен Советом Федерации РФ (постановление от 24.06.2015 №223-СФ) и стал Федеральным законом от 29.06.2015 №176-ФЗ.

Собственника отлучают от управления

Наконец закончился длительный марафон по обсуждению и принятию очередных изменений в ЖК РФ и другие отдельные законодательные акты Российской Федерации. С обзором изменений на разных этапах обсуждения выступали многие высокопоставленные чиновники, депутаты Государственной Думы ФС РФ — разработчики закона, члены рабочих групп, эксперты, руководители ОНФ. В качестве отправной точки для своего обзора-анализа я взяла выступление заместителя председателя комитета ГД по жилищной политике и ЖКХ Павла Качкаева на площадке НП «ЖКХ Контроль», где Павлом Рюриковичем были перечислены основные принципиальные изменения в ЖК РФ. Рассмотрим новшества, связанные с проведением общих собраний собственников (ОСС) как органа управления многоквартирным домом и капитальным ремонтом.

Законодательные новеллы на тему ОСС:

- протокол общего собрания собственников МКД становится официальным юридическим документом;
- введена очно-заочная форма голосования;
- расширяются права совета МКД и председателя совета МКД;
- вводится возможность оплаты труда председателя совета МКД;
- увеличивается количество квартир для формы непосредственного управления домом — с 16 (ранее) до 30.

Законодательные новеллы на тему капитального ремонта:

- право привлечения кредитных средств на проведение капремонта будет регламентироваться субъектом РФ;
- определена процедура автоматического перевода накоплений дома со спецсчета к региональному оператору, если существует задолженность дома по оплате взносов на капремонт, дальнейшие взносы поступают уже в «общий котёл»;
- все субъекты должны сформировать также и трёхлетнюю программу капремонта.

Итак, как оценивают это председатели правлений жилищных объединений на основе опыта взаимодействия с органами ГЖН и МЖН?

Протокол ОСС — официальный юридический документ

ЖК РФ в ч. 1 ст. 46 ЖК РФ провозгласил: *решения и протокол общего собрания собственников помещений в МКД являются официальными документами*, удостоверяющими факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объёма прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей. Это положение является прямым продолжением (подтверждением) ст. 8 и 181.1 ГК РФ.



Нелли ЛУКИНА, председатель ЖСК/ТСЖ «Запад-2» (город Москва) с более чем 20-летним стажем; председатель Президиума НП «Управдом», член экспертного совета при Комитете ГД по жилищной политике и ЖКХ, член попечительского совета Фонда капитального ремонта города Москвы

Привожу развёрнутые цитаты из этих статей:

Статья 8. Основания возникновения гражданских прав и обязанностей

1. Гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, а также из действий граждан и юридических лиц, которые хотя и не предусмотрены законом или такими актами, но в силу общих начал и смысла гражданского законодательства порождают гражданские права и обязанности.

В соответствии с этим гражданские права и обязанности возникают:

- 1) из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему;
- 1.1) из решений собраний в случаях, предусмотренных законом;
- 2) из актов государственных органов и органов местного самоуправления, которые предусмотрены законом в качестве основания возникновения гражданских прав и обязанностей;
- 3) из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности...

Обращаю внимание на то, что п. 1.1 «из решений собраний...» стоит выше в списке из девяти пунктов — оснований возникновения прав и обязанностей, чем акты государственных органов. Решение общего собрания Гражданский кодекс Российской Федерации ставит в один ряд с договором (решение собрания — это, по сути, коллективный договор). В нашем случае речь идёт о собрании собственников помещений в многоквартирном доме — совладельцев общего имущества (ОИ) — о собрании, принимающем коллективные решения по вопросам владения, пользования и, в пределах, установленных законом, распоряжения своим общим имуществом.

Статья 181.1. Основные положения

2. Решение собрания, с которым закон связывает гражданско-правовые последствия, порождает правовые последствия, на которые решение собрания направлено, для всех лиц, имевших право участвовать в данном собрании (участников юридического лица, собственников... — участников гражданско-правового сообщества), а также для иных лиц, если это установлено законом или вытекает из существа отношений.

Признавая решения общего собрания собственников (ОСС) актом, влекущим юридические последствия в отношении прав и обязанностей собственников помещений в МКД, законодатель в ГК РФ и в ЖК РФ подтвердил конституционные принципы **признания и защиты равным образом разных форм собственности**.

Но внимательное чтение ст. 46 ЖК РФ вызывает ряд вопросов. Предлагаю провести лингвистический и сравнительный анализ формулировок ЖК РФ и ГК РФ (табл. 1).

Сравнительный анализ формулировок

табл. 1

ГК РФ	ЖК РФ (с новыми изменениями)
<p>Статья 181.2. Принятие решения собрания</p> <p>2. При наличии в повестке дня собрания нескольких вопросов по каждому из них принимается самостоятельное решение, если иное не установлено единогласно участниками собрания.</p> <p>3. О принятии решения собрания составляется протокол в письменной форме.</p>	<p>Статья 46. Решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме</p> <p>1. ...<i>Решения общего собрания собственников помещений в МКД оформляются протоколами в соответствии с требованиями, установленными федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ. Решения и протокол общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме являются официальными документами, как документы, удостоверяющие факты, влекущие за собой юридические последствия в виде возложения на собственников помещений в МКД обязанностей в отношении общего имущества в данном доме, изменения объема прав и обязанностей или освобождения этих собственников от обязанностей...</i></p>
<p>Выводы: Протокол является документом, в котором фиксируются решения собрания.</p>	<p>Выводы: Союз «и» обычно связывает однородные понятия. Значит, по мнению законодателя, решения и протокол являются документами? Но тогда о каких решениях идёт речь, когда их называют документами? Решения собрания фиксируются в протоколе, который и является официальным документом. Возможно, несмотря на название статьи кодекса, речь идёт о решениях собственников на бумажных носителях? Но решения каждого собственника в отдельности не являются документами, порождающими юридические последствия; юридические последствия — принятие или непринятие решения по каждому вопросу повестки дня — возникают после подсчёта результатов голосования.</p>

При возникновении разногласий между участниками процесса (ОСС) миссия судьи возлагается на федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий функции по выработке и реализации политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ.

Решения общего собрания собственников в МКД оформляются протоколами, но не в форме, установленной Общим собранием ТСЖ, ЖК, ЖСК, как было ранее (ч. 4 и ч. 5 ст. 181.2 ГК РФ), а в соответствии с **требованиями Минстроя РФ**. А судьей чистоты помыслов (принятых решений) будут органы ГЖН или МЖН (жилищные инспекции), что не придаёт оптимизма. Сегодня складывается практика агрессивного поведения органов ГЖН в отношении ТСЖ, ЖК, ЖСК. В судебном порядке ликвидируются ТСЖ, ЖК, ЖСК и/или признаются недействительными ОСС по жалобам одного собственника, но без учёта мнения других собственников, как того требует ГК РФ, при оспаривании в суде решений общих собраний напрямую без административного вмешательства.

В новой ч. 1.1 ст. 46 ЖК РФ продолжается путаница с решениями и протоколами, а также дополнительными полномочиями наделяются государственные органы в лице Госстроя РФ и ГЖН по отношению к воле собственников, защищаемой по гражданскому законодательству в судах.

Почти цитата: УО, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК после **получения копий решений и протокола общего собрания** собственников помещений **обязаны** в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере ЖКХ, направить **копии указанных решений и протокола** в орган государственного жилищного надзора для хранения в течение трёх лет. **Орган ГЖН в случае поступления**

в его адрес в течение трёх месяцев подряд двух и более протоколов общего собрания собственников помещений в МКД, содержащих решения по аналогичным вопросам повестки дня, обязан провести внеплановую проверку в целях установления факта соблюдения требований законодательства при организации, проведении и оформлении результатов такого собрания. Ещё одна функция ОГЖН: постоянно хранить, помнить и сравнивать протоколы ежегодно проводимых собраний — это ещё один повод для внеплановой проверки.

Введение очно-заочной формы голосования

Безусловно, **новация со знаком «плюс»**. Наверняка у каждого председателя правления ЖСК, ЖК, ТСЖ (именно они имеют громадный опыт проведения собраний) возникла мысль: *«Наконец-то догадались привести форму проведения собрания к реально существующей практике: присутствуют и голосуют на собрании те, кто пришёл, а остальные голосуют «на дому», куда им приносят либо бланки решений, либо таблицы для рисования галочки в клеточках «за», «против» или «воздержался» по каждому из вопросов, поставленных на голосование»*. Но, это на первый взгляд, а на второй и последующие, когда читаешь формулировки закона, приходят нехорошие мысли о собственной неспособности понять предложенные правила игры.

Что имел в виду законодатель? При таком **«примитивном»** подходе, с точки зрения инициаторов ОСС или ТСЖ, ЖК, ЖСК, встаёт вопрос: **зачем тогда нужны многоступенчатые, с временными разрывами не менее чем в 10 дней очные, а потом заочные собрания, необходимо арендовать помещения для проведения очных, что вынуждены делать больше МКД с количеством квартир от 300 и более?** Зачем, когда можно ограничиться собранием в подъезде, во дворе, учитывая статистику успешного проведения очных собраний в форме совместного присутствия. Нет, что-то здесь не так.

Согласно ч. 3 ст. 47 ЖК РФ, ОСС помещений в МКД может быть проведено посредством очно-заочного голосования, предусматривающего возможность очного обсуждения вопросов повестки дня и принятия решений по вопросам, поставленным на голосование, а также возможность передачи решений собственников в установленный срок в место или по адресу, которые указаны в сообщении о проведении ОСС помещений в МКД.

В предложенной формулировке не очень ясно, кто передаёт бланки-решения: те, кто пришёл на собрание или те, кто не пришёл и проголосовал заочно; как будет производиться регистрация на таких собраниях, и что будет, если, согласно листу регистрации, очное собрание не наберёт кворума?

Изменения, касающиеся вопросов голосования (ст. 48 ЖК РФ) тоже неоднозначны. Так как же теперь надо голосовать на каждом из видов собраний?

Голосование по вопросам повестки дня общего собрания собственников помещений в МКД **может осуществляться посредством оформленных в письменной форме решений собственников** по вопросам, поставленным на голосование (ч. 4. ст. 48). Слово «может» предполагает необязательность письменных решений.

Голосование по вопросам повестки дня ОСС помещений в МКД, проводимого **в форме очно-заочного голосования, осуществляется посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование** (ч. 4. 1 ст. 48).

Голосование по вопросам повестки дня ОСС помещений в МКД, проводимого **в форме заочного голосования, осуществляется только посредством оформленных в письменной форме решений собственников по вопросам, поставленным на голосование...** (ч. 5 ст. 48 ЖК РФ).

И, наконец, при проведении общего собрания **посредством очного, очно-заочного или заочного голосования в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны:** ▶

- 1) сведения о лице, участвующем в голосовании;
- 2) сведения о документе, подтверждающем право собственности лица, участвующего в голосовании, на помещение в соответствующем многоквартирном доме;
- 3) решения по каждому вопросу повестки дня, выраженные формулировками «за», «против» или «воздержался» (ч. 5.1 ст. 48 ЖК РФ).

Такая формулировка предполагает только оформленные в письменной форме решения собственника. Но тогда к какому собранию относятся положения ч. 4 ст. 48 ЖК РФ?

И опять — «велик могучий русский языка», как говаривал поэт-пародист А. Иванов.

Читаем ещё раз приведённое выше предложение: **«в решении собственника по вопросам, поставленным на голосование, которое включается в протокол общего собрания, должны быть указаны»**... К чему относится союзное слово «которое»: к слову «голосование» или «решение»? По смыслу — к слову «решение», но тогда решение каждого собственника включается в протокол общего собрания, и, если собственников более трёхсот, то можно себе представить, каким будет протокол общего собрания, и какие объёмы бумажных носителей придётся теперь предоставлять в органы Государственного жилищного надзора! А органы ГЖН всё равно при проверках плановых и внеплановых будут требовать предоставить им полный комплект документов собраний, включая решения собственников, который уже хранится у них.

Расширяются права совета МКД и председателя совета МКД

Тут я бы добавила, что они расширяются на фоне сужения (низведения) прав ТСЖ, ЖК, ЖСК.

В новой редакции ЖК РФ к компетенции ОСС по принятию решений **о текущем ремонте общего имущества в МКД** (п. 4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ) добавились вопросы **о наделении совета МКД полномочиями на принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД** (п. 4.2 ч. 2 ст. 44) и **принятие решения о наделении председателя совета МКД полномочиями на принятие решений по вопросам, не указанным в ч. 5 ст. 161¹ настоящего Кодекса, за исключением полномочий, отнесённых к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД** (п. 4.3 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ).

Как председатель правления ТСЖ, я анализирую ЖК РФ со стороны организации управления МКД и провожу параллели между понятиями:

- ОСС помещений в МКД — ОС членов ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- Совет МКД — правление ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- председатель Совета МКД — председатель ТСЖ, ЖК, ЖСК;
- ТСЖ, ЖК, ЖСК — УО.

Этот анализ совсем не в пользу ТСЖ, ЖК, ЖСК. Хотя смею утверждать, что ТСЖ, ЖК, ЖСК — это высшие формы внутреннего управления своей собственностью в МКД.

Совет МКД и председатель этого совета имеют много прав, но никаких обязанностей, а прав без обязанностей быть не может. ТСЖ, ЖК, ЖСК — юридические лица, их правления — коллегиальный орган управления, их председатели — единоличный орган управления. Эти организации платят налоги и обязательные взносы в социальные фонды, они и их органы управления могут быть подвергнуты штрафам за неисполнение своих обязанностей, их руководители должны соответствовать определённым требованиям ЖК РФ и могут быть подвергнуты уголовному преследованию. Ничего этого нет в отношении советов МКД и председателей советов.

Например, совету МКД общим собранием собственников может быть делегировано право принятия решений о текущем ремонте, а правления ТСЖ, ЖК, ЖСК такое право не может быть делегировано, смета на эти ремонты утверждается на общем собрании членов ТСЖ, ЖК, ЖСК. Но определённый спектр решений общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК распространяется не на всех собственников, а только на членов этих организаций. На очень многих совещаниях и круглых сто-

лах звучит просьба о том, что, коль скоро ТСЖ, ЖК, ЖСК являются одним из способов управления МКД, то решения общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК относительно содержания и ремонта, капитального ремонта, создания фондов и т.д. должны распространяться на всех собственников МКД. Законодатели не слышат.

ОСС помещений в МКД может быть проведено по инициативе всех субъектов правоотношений: самих собственников, органов МСУ, органов исполнительной власти, теперь и управляющих организаций — но только не по инициативе ТСЖ, ЖК, ЖСК, хотя все их члены являются собственниками помещений в МКД (в ЖК, ЖСК — при выплаченном пае). Все плановые отчётные собрания готовят правления ТСЖ, ЖК, ЖСК и отчитываются они не только перед членами организаций, но и перед всеми собственниками. Но попробуйте написать в сообщении об ОСС, что инициатором собрания является правление ТСЖ, ЖК, ЖСК или в протоколах ОСС помещений в МКД и общего собрания ТСЖ, ЖК, ЖСК поставить одинаковое время проведения собрания (как будто это разные люди, и они сидят сначала на одном собрании, а потом — на другом), как тут же при проверках получите «подзатыльник» от органов ГЖН или МЖН. Такой проблемы нет в однодомовых ТСЖ, ЖК, ЖСК, так как слово «правление» можно заменить фамилиями членов правления, а вот в многодомовых ТСЖ, ЖК, ЖСК, созданных по закону в разные периоды, эта проблема может возникнуть и возникала по инициативе ОГЖН, так как **ТСЖ, ЖК, ЖСК не могут быть инициаторами собраний собственников (могут только исполнить волю не менее 10 % собственников), а УО теперь могут.**

Ещё одна поправка в ЖК РФ дискриминирует ТСЖ, ЖК, ЖСК. Речь идёт о новой обязанности: **финансировать расходы по созыву, организации и проведению собраний по инициативе не менее чем 10 % собственников.**

В соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК РФ собственники, обладающие не менее чем 10 % голосов от общего количества голосов собственников помещений в МКД, вправе обратиться в письменной форме в УО или правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива для организации проведения ОСС помещений в МКД. В обращении о проведении ОСС помещений в МКД должны быть сформулированы вопросы, подлежащие внесению в повестку дня собрания. **По обращению собственников управляющая организация, правление ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива обязаны осуществить мероприятия, необходимые для проведения ОСС помещений в МКД, в течение 45 дней с момента поступления обращения, но не позднее чем за 10 дней до даты проведения ОСС, уведомить о проведении этого ОСС каждого собственника помещения в данном доме в установленном порядке, а также оформить необходимые документы по результатам проведения этого общего собрания и обеспечить их доведение до сведения собственников помещений в данном доме в порядке, установленном ч. 3 ст. 46 настоящего Кодекса.**

Всё это вопросы, относящиеся к компетенции общего собрания членов ТСЖ, ЖК, ЖСК, а именно, к принятию сметы доходов и расходов, то есть вопрос компетенции общего собрания ТСЖ, ЖК, ЖСК плавно перетёк в компетенцию ОСС. В п. 3.5 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ написано, что в компетенцию ОСС теперь входит **принятие решения о порядке финансирования расходов, связанных с созывом и организацией проведения управляющей организацией, правлением ТСЖ, ЖК или ЖСК, иного специализированного потребительского кооператива общего собрания** в соответствии с ч. 6 ст. 45 ЖК РФ.

Законодатель забыл упомянуть (или это само собой разумеется), что повестка дня ОСС, формируемая 10 % собственников, должна соответствовать компетенции ОСС собственников помещений в МКД.

Думаю, что ЖК РФ будет продолжать совершенствоваться в отношении общих собраний. Поживём — увидим. Хочется надеяться на лучшее. ■

Продолжение следует.

Проект «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года», разработанный недавно МинСтройЖКХ, у жилищного сообщества вызвал преимущественно негативную реакцию (см. «Председатель ТСЖ» №6/2015 «Два шага назад»).



Михаил НИКОЛЬСКИЙ,
член Экспертного совета
при Правительстве РФ,
модератор Технологического
форсайта «ЖКХ-2030»

«Стратегия-2020» глазами бизнеса

Бизнес тоже не остался в стороне, прошедшее в ТПП РФ бурное обсуждение документа показало: что касается критики «Стратегии-2020» — у директора УО и председателя ТСЖ на языке вертятся одни и те же эпитеты. Что вполне естественно, ибо в нынешних условиях честный бизнес и независимые жилищные объединения собственников в равной степени подвергаются опасности; если рыночные отношения в российском ЖКХ будут свёрнуты — ни тем, ни другим места под солнцем не найдётся.

В рамках подготовки предложений, альтернативных проекту МинСтроя, предлагаем вниманию наших читателей позицию группы бизнесменов — членов ТПП РФ. Читайте, анализируйте, спорьте, предлагайте своё. Чтобы сблизить позиции, естественным союзникам нужно хорошо понимать друг друга.

Краткий анализ проекта «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года»

Проект «Стратегии развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года» (далее по тексту — проект Стратегии) вынесен на обсуждение Рабочей группой по развитию ЖКХ Экспертного совета при Правительстве Российской Федерации.

1. Несоответствие проекта Стратегии актуальным задачам, стоящим перед комплексом отраслей ЖКХ РФ

Проект Стратегии не отвечает актуальным вызовам и задачам, стоящим перед ЖКХ Российской Федерации, — как системным, так и сиюминутным.



1.1. Неадекватность общей характеристики текущего состояния сферы ЖКХ реальному положению дел

Проект Стратегии справедливо характеризует ситуацию с ЖКХ России, с одной стороны, как одну из наиболее проблемных, с другой — как очень чувствительную для населения. Вместе с тем, проект Стратегии не даёт ответа на вопрос, почему именно ситуация в ЖКХ так волнует россиян.

Проект Стратегии указывает три основных проблемы отрасли:

- 1) низкое качество жилищных и коммунальных услуг;
- 2) несоответствие стоимости и качества жилищных и коммунальных услуг;
- 3) изношенность эксплуатируемых объектов ЖКХ и необходимости их модернизации в самое ближайшее время с привлечением частных инвестиций.

Не отрицая названных проблем, необходимо отметить, что они, с одной стороны, являются тремя проекциями одного и того же явления — изношенной инфраструктуры ЖКХ, определяющей как низкое качество услуг самих по себе, так и несоответствие их стоимости, с другой — не являются основными, так как легко могут быть устранены при решении проблем более высокого порядка.

Как представляется, тремя реально основными проблемами отрасли являются:

- 1) рост социальной напряжённости, связанный с превышением платежей за жилищно-коммунальные услуги пороговых значений готовности и способности населения оплачивать ЖКУ;
- 2) тотальная энерго- и ресурсоэффективность жилищно-коммунального хозяйства, являющаяся следствием экстенсивного развития основных отраслей ЖКХ;
- 3) повсеместное выдавливание бизнеса как из жилищного, так и коммунального секторов, связанное с неверной моделью взаимоотношений между бизнесом и властью в ЖКХ.

Проект Стратегии в разделе общей характеристики не даёт совокупной оценки состоянию дел в ЖКХ, однако общий тон позволяет предположить, что оценка эта удовлетворительная, а названные проблемы легко преодолимы. Приведённые выше проблемы отрасли, названные реальными, вынуждают сделать обратный вывод, что общее положение дел в ЖКХ неудовлетворительное, хуже того, с тенденцией к ещё большему ухудшению.

1.2. Неприоритетность поставленных проектом Стратегии целей и задач

В развитие данной выше общей характеристики проект Стратегии формулирует логично вытекающие из неё приоритеты, цели и задачи государственной политики:

- а) повышение комфортности условий проживания;
- б) улучшение качества жилищного фонда;
- в) модернизация и повышение энергоэффективности объектов ЖКХ;
- г) обеспечение доступности жилищно-коммунальных услуг.

Объединяет все предложенные направления одно неявное предположение — что госполитика должна быть направлена на дальнейшее поступательное развитие комплекса отраслей ЖКХ. »

Характеристика же состояния дел в ЖКХ как неудовлетворительного обязывает сформулировать принципиально иные приоритеты: резкая смена проводимой госполитики, позволяющая предотвратить лавинообразное ухудшение жилищно-коммунальных услуг.

Вытекающие из этого базисные цели состоят в:

- а) снижении социальной напряжённости, связанной с ростом платежей в ЖКХ;
- б) ускоренном переходе к энергоэффективности как в отдельных звеньях, так и в производственных цепочках целиком;
- в) формировании новой модели отношений между властью и бизнесом в ЖКХ.

Проект Стратегии не содержит сравнительных характеристик как регионов и муниципальных образований внутри России, так и с лучшей международной практикой. Не пытаясь в настоящем анализе дать исчерпывающий перечень таких сравнений, отметим лишь один ключевой момент: в экономиках ведущих стран в целом и в отраслях энергетики и городской инфраструктуры полным ходом идёт смена технологического уклада, связанная с третьей волной информатизации, при которой сливаются в новый продукт физическая и информационная составляющие продукта.

Сказанное позволяет дополнить список базисных целей ещё одним важным пунктом:

- г) переводе управления отдельными объектами и комплексом отраслей ЖКХ в целом на так называемые «умные» информационные технологии.

1.3. Узкий отраслевой подход к ЖКХ

Проект Стратегии вводит неудачное понятие «отдельная сфера деятельности жилищно-коммунального хозяйства», вследствие чего полный перечень «сфер» смешивает воедино виды деятельности, функции и отдельные задачи:

1. Управление многоквартирными домами.
2. Капитальный ремонт общего имущества в МКД.
3. Ликвидация аварийного жилищного фонда.
4. Теплоснабжение.
5. Горячее водоснабжение.
6. Холодное (питьевое) водоснабжение и водоотведение.
7. Обращение с твёрдыми коммунальными отходами.
8. Модернизация объектов коммунального хозяйства.
9. Социальная политика.
10. Общественный контроль.
11. Похоронное дело.

Но даже так сформулированный перечень «сфер деятельности» демонстрирует ярко выраженный процессный и отраслевой подход к ЖКХ: регулируются именно действия в отраслях, которые по замыслу авторов проекта Стратегии должны привести к положительным последствиям для населения.

Предлагается базисным для новой версии проекта Стратегии сделать, с одной стороны, целевой, а с другой — клиентоориентированный подход: в качестве цели поставить удовлетворение объективных потребностей и субъективных пожеланий отдельно взятого гражданина России — собственника или жильца — и институциональными методами обеспечить ему ЖКУ на уровне лучшей международной практики по доступной в терминах доли в располагаемом доходе стоимости.

Новизной при таком подходе являются два момента:

- а) фокус на достижении цели, а не на процессных действиях;
- б) фокус на человеке, а не отраслевом бизнесе.

1.4. Неамбициозность целей и задач проекта Стратегии

Общая логика проекта Стратегии, адекватно отражённая в формулировках мер по развитию по отраслям, состоит в поступательном развитии ЖКХ. Как упоминалось выше, инкрементный подход базируется на общей удовлетворительной оценке состояния дел.

Исходя из неудовлетворительной оценки состояния дел, целесообразно предложить как высокоамбициозные цели, так и скачкообразный метод их достижения.

Амбициозной целью, по нашему мнению, является вывести ЖКУ на уровень лучшей международной практики, обеспечив при этом стоимостную доступность для граждан России.

Скачкообразный же переход состоит в освоении сразу высокотехнологичных «умных» информационных технологий, позволяющих ускоренно выйти на прогрессивные параметры энергоэффективности, повысить прозрачность ЖКХ в целом, привлечь необходимые частные инвестиции и в конечном итоге обеспечить удовлетворённость населения России ценой и качеством ЖКУ и снижение до нуля социальной напряжённости по этому комплексу отраслей народного хозяйства.

2. Несоответствие проекта Стратегии Федеральному закону от 28.07.2014 №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации»

Во введении сказано, что проект Стратегии разработан в соответствии с Федеральным законом от 28.07.2014 №172-ФЗ «О стратегическом планировании в Российской Федерации» (далее по тексту — №172-ФЗ), иными нормативно-правовыми актами. Однако проект Стратегии не соответствует названному №172-ФЗ ни по духу, ни по букве.

2.1. Несоответствие проекта Стратегии общим положениям №172-ФЗ

Пункт 1 ст. 1 №172-ФЗ обязывает в процессе стратегического планирования осуществлять координацию государственного и муниципального стратегического управления и бюджетной политики.

Проект Стратегии не ставит отдельных задач различным уровням государственного и муниципального управления, текст проекта выстроен по функциональному признаку по основным направлениям сферы ЖКХ.

Пункт 3 ст. 1 №172-ФЗ выделяет различные отношения стратегического планирования — целеполагание, прогнозирование, планирование и программирование социально-экономического развития.

Проект Стратегии номинально затрагивает только целеполагание, не обозначая три остальные направления.

2.2. Недостаточность правовых оснований проекта Стратегии

Статья 2 ФЗ-172 напоминает, что правовое обеспечение стратегического планирования базируется на Конституции Российской Федерации.

Проект во введении не называет Конституцию России в качестве основополагающего документа Стратегии. Такой подход обуславливает разрыв между базисными конституционными нормами, в частности, п. 1 ст. 7, определяющим Российскую Федерацию как «социальное государство, политика которого направлена на создание условий, обеспечивающих достойную жизнь и свободное развитие человека», а также ст. 40, гарантирующая каждому гражданину право на жилище.

2.3. Несоответствие проекта понятию документа стратегического планирования

В соответствии с п. 27 ст. 3 №172-ФЗ проект Стратегии является отраслевым документом стратегического планирования, к которому текстом №172-ФЗ предъявляются чёткие требования в части определения приоритетов, целей и задач государственного и муниципального управления и обеспечения национальной безопасности Российской Федерации, способов их эффективного достижения и решения.

Проект Стратегии не делает различия между целями и приоритетами, объединяя их синонимичными словами «повышение качества жизни населения путём повышения качества и надёжности жилищно-коммунальных услуг, а также обеспечения их доступности для населения», с одной стороны, и «повышение комфортности условий проживания; улучшение качества жилищного фонда, модернизация и повышение энергоэффективности объектов ЖКХ; обеспечение доступности жилищно-коммунальных услуг», с другой.

Вместе с тем, профессиональная постановка приоритетов и вытекающих из них комплекса целей и задач является весьма актуальной, способной правильно сориентировать органы государственного и муниципального управления, рыночных игроков и население. Как представляется, базовыми приоритетами комплекса отраслей ЖКХ могли бы стать:

1. Построение государственной политики и государственного регулирования не от отрасли к человеку, а от человека к отрасли — «человек во главе угла».
2. Выведение качества и надёжности жилищного строительства и услуг ЖКХ на уровень лучшей международной практики — «лучший уровень качества».
3. Предоставление востребованных населением услуг заранее фиксированного качества за минимально возможные деньги — «цена/качество».
4. Ответственность собственников жилых помещений за содержание общедолевого имущества в установленном нормативно-правовыми актами надлежащем состоянии — «ответственность собственников».
5. Учёт при формировании и осуществлении государственной политики в области жилищного строительства и ЖКХ разнообразия ситуаций в России, связанных с географией, климатом и доходами граждан — «учёт разнообразия».
6. Осуществление жилищного строительства и предоставления услуг ЖКХ как социального бизнеса — «социальный бизнес».
7. Содействие получения бизнесом и инвесторами роста стоимости бизнеса с учётом показателей отраслевого риска, полная оплата товаров и услуг — «справедливость к бизнесу».
8. Прозрачность деятельности органов власти и бизнес-участников в целях повышения доверия со стороны населения и друг к другу — «доверие друг к другу».

Проект Стратегии в целом не ставит отдельного комплекса задач ни субъектам Российской Федерации, ни муниципальным органам управления, что прямо требуется текстом цитированной статьи №172-ФЗ. Также обойдены вопросы национальной безопасности. По тексту проекта Стратегии не проанализированы различные способы достижения и решения целей и задач, особенно с точки зрения эффективности.

1.4. Несоответствие проекта Стратегии принципам стратегического планирования

Статья 7 №172-ФЗ обязывает строить процесс стратегического планирования на принципах единства и целостности, разграничения полномочий, преемственности и непрерывности, сбалансированности системы стратегического планирования, результативности и эффективности стратегического планирования, ответственности участников стратегического планирования, прозрачности (открытости) стратегического планирования, реалистичности, ресурсной обеспеченности, измеряемости целей, соответствия показателей целям и программно-целевом принципе. Указанные понятия подробно раскрываются в тексте №172-ФЗ. Проект Стратегии не развивает и не преломляет указанные принципы применительно к ЖКХ, а также не предлагает специфических отраслевых приоритетов и принципов построения отрасли.

Как видится, стратегия в ЖКХ помимо общестратегических могла бы базироваться на следующих отраслевых принципах:

1. Цели и задачи должны быть конкретными, измеримыми, согласованными, реалистичными, четко привязанными ко времени и проверяемыми — «Цели SMART+».
2. Сравнение уровня качества, цен и тенденций развития как между поселениями внутри России, так и с наилучшей международной практикой, публикация соответствующих данных для экспертного анализа — «сравнимость».
3. Наличие уполномоченного органа, обеспечение его компетентности и разработка процедур проверки предоставляемых финансовых данных всех видов, включая полноту взаиморасчётов — «финансовая проверка».
4. Специальные процедуры, позволяющие гражданам получать информацию и принимать решения простым способом — «простота».



5. При принятии любых НПА власть должна на уровне инструкции, методички либо комментария предложить хотя бы один вариант, который избавит органы власти на местах от необходимости выдумать порядок действий самостоятельно — «запасной вариант».
6. Обеспечение снижения затрат и цен методом анализа полной производственной цепочки — «анализ всей цепи».
7. Обеспечение конкуренции как инструмента снижения затрат и цен для тех видов деятельности, где она возможна, — «полезная конкурентность».
8. Требование анализировать возможность снижения затрат и цен за счёт энерго- и в целом ресурсоэффективности, а также повышения производительности труда — «тотальная ресурсоэффективность».
9. Широкое использование информационных технологий для мониторинга, управления, оптимизации и автономизации процессов строительства и оказания услуг ЖКХ — «полная информатизация».

2.5. Отсутствие информационного обеспечения стратегического планирования

Статья 14 предполагает информационное обеспечение стратегического планирования через соответствующую федеральную информационную систему.

Упомянутая в проекте Стратегии ГИС ЖКХ не призвана и не выполняет указанной функции, в тексте проекта Стратегии нет ни одной постановки задачи, вытекающей из информационной системы. Более того, в тексте проекта Стратегии нет постановочных вопросов по развитию ГИС ЖКХ и созданию требующейся по №172-ФЗ федеральной информационной системы.

2.6. Неполнота проекта Стратегии как отраслевого документа

Статья 19 №172-ФЗ определяет содержание отраслевых стратегий, состоящее из обязательных пунктов:

- 1) оценки состояния соответствующей отрасли;
- 2) показателей развития отрасли по одному или нескольким вариантам прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на долгосрочный период;
- 3) приоритетов, целей, задач и показателей государственного и муниципального управления и обеспечения национальной безопасности Российской Федерации, способов их эффективного достижения и решения в соответствующей отрасли, а также необязательных пунктов по решению Президента или Правительства РФ:
 - 1) сроков и этапов проведения мероприятий, предусмотренных отраслевыми документами стратегического планирования РФ;
 - 2) ожидаемых результатов проведения мероприятий, предусмотренных отраслевыми документами стратегического планирования РФ;
 - 3) планов мероприятий на среднесрочный период, в том числе обоснований состава и содержания государственных программ РФ в соответствующей сфере или отрасли экономики;
 - 4) иных положений. ▶

Проект Стратегии не содержит отраслевых срезов прогноза социально-экономического развития Российской Федерации, приоритетов, целей, задач и показателей в разрезе государственного и муниципального управления, обеспечения национальной безопасности, эффективных способов достижения и решения целей и задач, сроков, этапов и ожидаемых результатов мероприятий как на долго-, так и среднесрочный период.

2.7. Недостаточность мониторинга и контроля реализации проекта Стратегии

Глава 12 Федерального закона №172-ФЗ предусматривает обширный набор инструментов мониторинга и контроля реализации отраслевого документа стратегического планирования, в частности:

- 1) сбор, систематизацию и обобщение информации;
- 2) оценку степени достижения запланированных целей;
- 3) оценку результативности и эффективности документов стратегического планирования, разрабатываемых в рамках планирования и программирования отрасли;
- 4) оценку влияния внутренних и внешних условий на плановый и фактический уровни достижения целей;
- 5) оценку соответствия плановых и фактических сроков, результатов реализации документов стратегического планирования и ресурсов, необходимых для их реализации;
- 6) оценку уровня социально-экономического развития, проведение анализа, выявление возможных рисков и угроз и своевременное принятие мер по их предотвращению;
- 7) разработку предложений по повышению эффективности функционирования системы стратегического планирования.

Проект Стратегии намеренно суживает мониторинг и контроль лишь до контроля общественного, оставляя в стороне постановочные вопросы повышения эффективности именно отраслевого контроля.

Таким образом, по ряду ключевых моментов отраслевой стратегии требуется серьезная переделка и приведение текста проекта в соответствие с требованиями №172-ФЗ.

3. Предложения по дальнейшей доработке проекта Стратегии

Ввиду того, что представленный текст проекта Стратегии не может быть принят даже за основу, необходимо начать процесс стратегического планирования в комплексе отраслей ЖКХ с самого начала.

Концепцию целесообразно представить широкому кругу экспертов в соответствии с положениями п. 1 ст. 1 №172-ФЗ. После активного экспертного обсуждения, в том числе в регионах Российской Федерации доработанную Концепцию можно будет положить в основу отраслевого стратегического документа. ■



Костромская региональная ассоциация ТСЖ и ЖСК

Предложения по редактированию проекта «Стратегия развития жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации до 2020 года»

1. Включить в программу стратегического развития жилищно-коммунального хозяйства до 2020 года тезис: *«Важнейшей задачей стратегического развития и реформирования ЖКХ-2020 является задача обеспечения прав собственников помещений многоквартирных домов, соблюдения законности при эксплуатации общего долевого имущества».*

2. С целью обеспечения прав собственников МКД на владение и распоряжение (в рамках закона) общим долевым имуществом собственников многоквартирных домов, создания условий для роста инвестиций собственников в ремонт, модернизацию и реконструкцию многоквартирных домов, органам власти субъектов и муниципальных образований Российской Федерации предусмотреть специальные меры по обеспечению, а в случае обнаружения фактов незаконных отчуждений, восстановлению законных прав собственников на общее долевое имущество в соответствии со ст. 36 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3. Субъектам Российской Федерации за счёт средств субъектов и муниципальных образований разработать программы эффективной эксплуатации территориальных имущественных комплексов МКД, включающие:

- поощрение инициатив собственников, направленные на улучшение комфорта проживания и модернизации инженерного оборудования МКД;
- субсидирования программ благоустройства придомовых территорий, реконструкции МКД с участием средств собственников.

4. Совершенствовать условия для создания самоуправления в многоквартирных домах, роста количества ТСН и ТСЖ. С этой целью ограничить рост избыточной отчётности в работе некоммерческих организаций создаваемых собственниками для управления многоквартирными домами.

Примечание. В настоящее время сайты реформирования ЖКХ, ГИС ЖКХ требуют от некоммерческих организаций собственников многоквартирных домов огромного потока постоянно редактируемой информации, что существенно повышает трудоёмкость управления МКД для самих собственников. Статистика опросов показывает, что только 6–8% председателей ТСЖ могут самостоятельно отражать информацию на сайтах. В то же время жители МКД чрезвычайно редко (в практике работы центра общественного контроля Костромской области даже нет таких фактов) выходят за информацией о работе ТСЖ в Интернет. Гражданам проще получить информацию из непосредственного общения с Председателем или из объявлений на информационном стенде для наиболее «продвинутых» на сайте ТСЖ. В то же время информация о финансовой деятельности на официальных сайтах по своему составу и форме сложна для понимания неподготовленному пользователю, в результате огромной работы публикуемая на официальных сайтах реформирования ЖКХ и ГИС ЖКХ информация ТСЖ остаётся невостребованной.



А.П. ПИНЧУКОВ, председатель правления Костромской ассоциации ТСЖ и ЖСК



5. С целью повышения объективной финансовой ответственности участников рынка жилищных услуг уточнять и оптимизировать лицензионные требования к коммерческим управляющим компаниям.

Примечание. В настоящее время тысячами создаются компании-клоны, зачастую с мошенническими целями. Для учредителей таких компаний нет никакой материальной преграды, уставный капитал всего 10 тыс. руб. При этом реальные затраты и активы УО водятся в теневой бизнес. С целью создания условий для предотвращения увода активов коммерческих управляющих организаций в теневую нишу, повышения их официальной ответственности перед кредиторами, необходимо проработать вопрос об определении значимого размера уставного капитала управляющих организаций. При создании УО уставный капитал должен быть достаточен для обеспечения стартового этапа деятельности компании и минимальной ответственности перед кредиторами, например, 300–500 тыс. руб. Далее по мере роста компании уставный капитал должен повышаться. Данная мера объективно обеспечит повышение материальной ответственности коммерческих УО и их владельцев.

6. Совершенствовать процесс мониторинга жилого фонда, являющегося отнесённого к памятникам культурного наследия, на предмет выявления аварийных зданий. Субъектам РФ обеспечить процедуры обследования и принятия решений о признании таких многоквартирных домов аварийными за счёт средств субъектов и муниципальных образований.

Примечание. В настоящее время процесс признания МКД аварийным начинается с акта обследования специализированной организацией, работу которой должны оплачивать собственники МКД. В предаварийных домах, как правило, плохо организованные собственники этот процесс не инициируют и не финансируют, что приводит к аварийным последствиям.

7. Разработать Федеральную программу образования специалистов органов власти муниципальных образований в сфере обслуживания, управления и ремонта МКД. ■

Обсуждение Стратегии развития ЖКХ до 2020 года, подготовленной Минстроем России, прошло 9 июля 2015 в Общероссийском народном фронте. В обсуждении принял участие заместитель министра строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, Главный государственный жилищный инспектор Андрей Чибис.

В ходе обсуждений экспертами были высказаны предложения по дополнению проекта стратегии. Также было высказано мнение о том, что стратегия должна предполагать большую вариативность в зависимости от регионов и ситуаций в них. Заместитель главы Минстроя России подчеркнул, что в течение двух недель документ будет доработан с учетом всех озвученных экспертами предложений. ■



Центр независимого мониторинга исполнения Указов Президента РФ Общероссийского народного фронта «Народная экспертиза» (далее — Центр) всё большее внимание уделяет изучению и решению сложнейших проблем ЖКХ. Особый упор делается на поиске объективных и значимых фактов путём их получения «из первых рук», то есть непосредственно от самих граждан, несущих основные тяготы от этих проблем.



Вячеслав ГУМЕНЮК,
член ОС города
Москвы, сопредседатель
движения «Жилищная
солидарность»

«Народная экспертиза» заинтересовалась ТСЖ

Одна из больших работ Центра — Отчёт о результатах анализа состояния общественного контроля в сфере жилищно-коммунального хозяйства, но в этой статье я хочу рассказать о данных, которые получили сами специалисты Центра.

Это результаты телефонного интервью 113 экспертов, в том числе 83 председателей правления ТСЖ и 30 председателей Советов МКД. Представители ТСЖ были опрошены в 23 регионах. При проведении исследования был использован одношаговый метод качественных оценок, позволяющий в рамках небольшой выборки экспертов получить достаточно репрезентативные данные.

76% опрошенных считают, что Минстрой России и региональные органы власти недостаточно информируют граждан об их правах и обязанностях в сфере ЖКХ, процедурах принятия решений, об обязанностях УО. 67% опрошенных указали, что существующее законодательство не обеспечивает эффективной работы органов власти по своевременному и полному информированию граждан.

45% опрошенных считают, что основная причина, делающая общественный контроль неэффективным, — низкая информированность граждан, а почти 93% назвали «Информирование граждан» как основной инструмент стимулирования граждан к участию в общественном контроле. Впрочем, те субъекты контроля, которые очень хотят получить нужную информацию и настойчивы в своём желании, всё-таки получают её в том числе в судебном порядке. Но таких «охотников» немного ещё и потому, что получение информации, например, о наличии неких нарушений в работе управляющей домом организации — работа трудоёмкая. Иначе и быть не может, ведь большинство УО — государственные или муниципальные, а многие частные связаны с местными органами власти. Поэтому, если эти организации работают плохо, то логично, что местные чиновники не заинтересованы давать нужную общественным контролёрам информацию, подставляя «своих». Не заинтересованы в этом и сами эти организации. Следовательно, требуемую для наведения порядка в домах информацию должны получать сами собственники на основе заключаемых с УО договоров или на основе уставных требований жилищных объединений.

Этот вывод как раз и следует из полученных ответов на вопрос «Кто должен осуществлять общественный контроль в ЖКХ?». Хотя наибольшее число голосов (47%) получил ответ, о том, что общественный контроль должен осуществляться всеми субъектами контроля в комплексе — и отдельными гражданами, и жилищными объединениями (ТСЖ и советы МКД), и другими общественными организациями. Значимость общественных организаций отметили только 3% опрошенных, роль граждан — 20%, а вот значение жилищных объединений подчеркнули большинство — 26%.

Далее вопросы касались условий и причин создания ТСЖ. При опросе председателей правлений ТСЖ выяснилось, что инициаторами создания жилищных объединений в 96% слу-

чаев были сами жители, а основная причина — неудовлетворительная работа УО, на что указали 63% опрошенных, ещё 30% отметили желание собственников самостоятельно участвовать в управлении домом.

Следующая группа вопросов была связана с деятельностью уже созданных ТСЖ. 11% опрошенных указали, что ограничивают возможности ТСЖ по управлению домом сложности с получением технической документации при переходе на самоуправление, а 31% — сложности с оформлением земельного участка и нежилых помещений в общедолевою собственности.

И вот первый значимый результат проведённого исследования. В разделе «Предложения по повышению эффективности общественного контроля в ЖКХ» в п. 6 записано: «В части активизации общественного контроля путём создания жилищных объединений граждан рекомендовать Правительству РФ внести изменения в ЖК РФ, предусматривающие упрощение процедуры создания ТСЖ путём отмены требований по подписи протокола общего собрания собственников помещений».

Обратил я внимание и на заимствованные данные: результаты опроса, Общероссийского информационно-аналитического портала «ЖКХ Контроль», который проводится с 1 января 2015 года по вопросу «Какой способ управления МКД вы считаете наиболее эффективным». Любой зашедший на портал по запросу «ЖКХ контроль опрос» может дать свой ответ и затем посмотреть на общий результат. Я оказался 501-м. Итак, непосредственное управление отметили 119 человек, ТСЖ, ЖСК, другой потребительский кооператив — 138, УО — 37, а вот больше всего — 207 человек — отметили ответ «Советская модель (ЖЭК)».

Сотрудники Центра в своём Отчёте со ссылкой на данный опрос записали, что «наибольшее число опрошенных (27%) считают ТСЖ наиболее эффективным способом управления». Вместе с тем, не вполне ясно, зачем астраханские специалисты, создавшие портал, вообще предложили вариант ответа о существовавшей в советские время жилищно-эксплуатационной конторе. Ведь в ту эпоху были совсем иные условия в сфере ЖКХ: не существовало частных УО и ныне преобладающих собственников жилья. Если составители вопроса «зондировали» общественное мнение на предмет перспективы возвращения в советское время, то все равно они не получили убедительных данных в свою пользу. Все, кто отметил непосредственное управление домом самими собственниками и управление жилищным объединением, в сумме уже набрали 257 голосов, то есть больше половины всех голосов.

Характерно, что примерно такая же ситуация с управлением МКД наблюдается и в странах Балтии. Там около половины домов управляются жилищными товариществами, а другая половина — УО, но по договору опять-таки с созданными в домах товариществами. То есть в любом варианте управления важно в первую очередь наличие организации жителей в виде ответственного юридического лица. ■



Отраслевой информационный портал
«Управление ЖКХ»

Материал предоставил **Андрей ШИРОКОВ**, член Правления ТПП РФ

Система управления жилищным фондом России



25 и 26 июня в Москве состоялась Ежегодная межрегиональная практическая конференция «Система управления жилищным фондом России», посвящённая проблемам сферы управления МКД.

Организаторами Конференции стали Комитет Торгово-промышленной палаты Российской Федерации по предпринимательству в сфере жилищно-коммунального хозяйства и Группа Компаний «Открытый диалог» (Отраслевой информационный портал «Управление ЖКХ»). В мероприятии приняли участие представители Государственной Думы, Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства, Министерства связи и массовых коммуникаций, Фонда содействия реформированию ЖКХ, Торгово-промышленной палаты, жилищного общественного контроля, НП «ЖКХ Развитие» и многие другие эксперты отрасли.

Практическую конференцию «Система управления жилищным фондом России» посетили руководители управляющих организаций из различных регионов Российской Федерации, в том числе и самых

отдалённых. Участники смогли не только получить самую актуальную информацию об изменениях в законодательстве, касающихся сферы управления, но и получить практические советы от ведущих специалистов.

Завершивший двухдневную деловую и образовательную программу круглый стол позволил делегатам обменяться личным опытом, сравнить состояние сферы управления многоквартирными домами в своём регионе с другими, общими силами найти решения существующих проблем. Кроме того, Конференция предоставила руководителям управляющих организаций обменяться контактами друг с другом, с экспертами и представителями профильных ведомств для того, чтобы в дальнейшем эффективно работать над поиском наиболее оптимального пути развития сферы.

Ежегодная межрегиональная практическая конференция «Система управления жилищным фондом России» стала площадкой для обсуждения самых актуальных проблем отрасли. По итогам меро-

приятия участниками была составлена резолюция, которая будет направлена в Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ, а также в Государственную Думу. В тексте резолюции говорится о несогласии представителей управляющих организаций с нынешней законодательной основой их деятельности. В документе также выражается необходимость создания альтернативного законодательства, регламентирующего все аспекты профессионального управления жилой недвижимостью.

Конференция «Система управления жилищным фондом России» показала заинтересованность и активность руководителей управляющих организаций, а также выявила наличие большого количества проблем в сфере управления в регионах. В ходе мероприятия участники смогли наметить пути решения многих сложностей, а главное понять, какие шаги необходимо предпринять, чтобы сделать сферу управления жилой недвижимостью привлекательной, рентабельной и способной защитить интересы собственника. ■



Капитальный ремонт, налогообложение общего имущества, дохода от его аренды и платежей за рекламу

В период второй половины 2015 и первой половины 2016 г. произойдёт сочетание ряда факторов, резко увеличивающих финансовую нагрузку на граждан (это коснётся каждой семьи и каждого жителя России) и может привести к нежелательным последствиям:

- индексация тарифов ЖКХ для населения. С июля 2015 г. средний рост тарифов составит около 7%. В 2016 г. диапазон индексации тарифов на газ, электроэнергию, теплоэнергию и воду планируется в границах 7,5–8,7%;
- индексация тарифов в 2016 году от 7,5 до 11% по газу, сетям, железнодорожным перевозкам для промпотребителей, что в итоге приведёт к повышению цен на потребительские товары;
- применение повышающих коэффициентов к нормативам потребления коммунальных услуг в жилых помещениях;
- введение ежемесячных взносов на капитальный ремонт;
- оплата налога на имущество и земельного налога как физическими, так и юридическими лицами по кадастровой стоимости;
- переход с 2015 г. на новую систему (балльную) начисления пенсий и увеличение пенсионного возраста.

В связи с этим считаю необходимым незамедлительно внести на рассмотрение в органы законодательной и исполнительной власти следующие предложения и рекомендации.

Капитальный ремонт многоквартирного дома и общее собрание собственников помещений МКД

Несколько факторов нарушают права граждан при проведении капитального ремонта МКД в настоящее время.

Во-первых, это неисполнение в полном объёме и фактическое уклонение государства от исполнения ст. 16 Закона РФ от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» (далее ст. 16 Закона о приватизации), предусматривающей проведение капитального ремонта в домах до 1991 г. постройки за счёт государства. На собственников помещений в этом случае возлагается обязанность по производству только последующего капитального ремонта. Данное системное толкование ст. 16 Закона о приватизации, ст. 158 ЖК РФ и ст. 210 ГК РФ дано в Обзоре законодательства и судебной практики Верховного Суда Российской Федерации за второй квартал 2007 г. (вопрос 5).

Во-вторых, обязательность уплаты средств на капремонт региональному оператору по умолчанию (в силу закона) и заградительное, дискриминационное требование Жилищного кодекса о необходимости 2/3 голосов собственников помещений для открытия спецсчетов отдельных МКД. Такой подход в регулировании противоречит существу и базовым принципам жилищного и гражданского права.

Никакое решение не может навязываться собственнику законом, а должно быть его решением, решением общего собрания. Принуждение к участию в некоммерческой орга-

низации (уплата средств в фонды капремонта региональных операторов) прямо запрещено Конституцией РФ (постановление Конституционного Суда РФ от 03.04.1998 №10-П «По делу о проверке конституционности пунктов 1, 3, и 4 ст. 32 и пунктов 2 и 3 ст. 49 Федерального закона от 15.06.1996 «О товариществах собственников жилья»).

Согласно позиции Конституционного Суда, любое объединение, его структура и организационно-правовые формы управления им должны быть основаны на личной инициативе, добровольном волеизъявлении и, следовательно, на добровольном членстве в таком объединении.

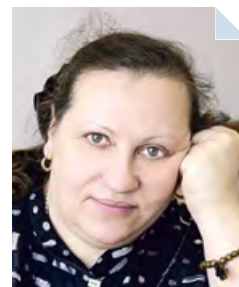
В-третьих, состояние жилищного фонда в РФ доведено до крайне неудовлетворительного состояния.

В ноябре 2014 г. на рассмотрение жилищной общественности Народной школой ЖКХ был представлен «Мораторий по капремонту» для Москвы, предусматривающий ряд мер, позволяющий подготовить город для эффективной и справедливой реализации программы капремонта.

В настоящее время говорить об этом поздно, программа начала реализовываться без должной подготовки как со стороны исполнительной власти, так и без основательного просвещения жителей.

С 1 августа 2015 г. москвичам начнут поступать платёжные документы с новой строчкой «взнос на капремонт». Цена вопроса — 15 руб. с одного кв. м собственности, в связи с чем:

1. Предложить Государственной Думе дополнить Жилищный кодекс Российской Федерации положениями, предусматривающими:
 - накопление средств на капремонт по умолчанию на специальных счетах МКД, переход к региональному оператору в «общий котёл» — на основании решения общего собрания собственников;
 - о предоставлении права регионам вводить мораторий на реализацию региональной программы по капитальному ремонту МКД;
 - о расширении перечня услуг и работ по капитальному ремонту общего имущества в МКД до 72 позиций (в соответствии с действующими нормами на дату введения дома в эксплуатацию, как было ранее), а не из 14, как сейчас предусмотрено регпрограммой Москвы.
2. Предложить Министерству строительства и ЖКХ РФ разработать вместо типовых проектов капитального ремонта технические решения по ремонту каждого конструктивного элемента, что позволит формировать план капитального ремонта



Мargarита ЧУКАНОВА, депутат СД м.о. Восточное Измайлово города Москвы, автор и руководитель просветительского проекта Народная школа ЖКХ

конкретного дома в зависимости от фактического технического состояния его конструктивных элементов. Это решение позволит существенно сэкономить средства по региональной программе капитального ремонта.

3. Разработать процедуру защиты средств на капремонт от инфляции и механизм сохранения указанных средств, накапливаемых в соответствии Главой 16 ЖК РФ (формирование фонда капремонта на спецсчете).

4. В случае если бывший наймодатель (государство) не исполнил обязанность по проведению капремонта в многоквартирных домах, построенных до 1991 г., предложить регионам РФ ввести меры компенсационного характера:

- или предусмотреть получение средств на капремонт на спецсчёт дома;
- или разработать процедуру передачи в общедолевою собственность помещений первых этажей и/или подвалов многоквартирных домов, находящихся в федеральной, региональной или муниципальной собственности, в качестве исполнения обязанности государства по проведению капремонта в соответствии со ст. 16 Закона от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»;
- или вернуть (разработать) процедуру софинансирования капремонта.

Налогообложение общего имущества, дохода от его аренды и платежей за рекламу

Государство освободило с 1 января 2015 г. от налогообложения недвижимое общее имущество собственников помещений МКД — помещения, подвалы и земельный участок, тем самым снизив финансовую нагрузку на граждан-собственников помещений.

Общество с горечью понимает, что изыскать средства на капитальный ремонт, используя бюджет, уже нереально. Поэтому единственный способ, который предложило нам государство — это оплата капитального ремонта самими собственниками помещений.

Источником средств для уменьшения суммы оплаты взноса собственниками помещений на капремонт могут служить сдача в аренду общего имущества и размещение рекламы.

В настоящее время существует недопонимание как собственников помещений, так и управляющих организаций (включая ТСЖ, ЖК, ЖСК, СК) о сущности налога на доходы физических лиц, и фактически происходит уплата не НДФЛ от сдачи в аренду общего имущества МКД или размещения рекламы по ставке 13%, а оплата налога с дохода по ставке 6%, уплачиваемого управляющей организацией при применении упрощённой системы налогообложения.

Сложившаяся практика уплаты налога от предоставления в пользование общего имущества имеет ряд негативных последствий:

Во-первых, бюджет недополучает 7% по НДФЛ от использования общего имущества многоквартирного дома.

Во-вторых, физические лица-собственники помещений, не подозревая того, являются не просто неплательщиками НДФЛ, а злостными неплательщиками или уклоняющимися от уплаты.

Для снижения финансовой нагрузки по внесению взносов на капремонт и с целью частичного исполнения обязанности государства по проведению капремонта в соответствии со ст. 16 Закона от 04.07.1991 №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»:

1. Предложить Государственной Думе РФ дополнить Налоговый кодекс Российской Федерации положениями об освобождении дохода от арендных платежей и платежей за рекламу от уплаты налога на доходы физических лиц (НДФЛ), налога на прибыль и НДС (при обычной системе налогообложения) и налога, уплачиваемого при применении упрощённой системы налогообложения (УСН) юридическими лицами-собственниками помещений, в случае направления дохода на оплату взноса на капитальный ремонт, на текущий ремонт и содержание общего имущества, на содержание и благо-

устройство земельного участка, на реконструкцию (или реновацию) многоквартирного дома.

2. Предложить Минфину РФ и ФНС РФ для упрощения процедуры администрирования НДФЛ от использования общего имущества разработать упрощённый порядок уплаты НДФЛ с дохода от аренды общего имущества и дохода от рекламы, не направляемого на цели, указанные в предыдущем пункте, при котором:

- признать налоговым агентом по уплате НДФЛ в отношении доходов, получаемых физическими лицами-собственниками помещений, арендаторов общего имущества или рекламодателями, размещающих рекламу на общем имуществе многоквартирного дома (далее — налоговый агент по НДФЛ по общему имуществу);
- ввести упрощённую процедуру уплаты НДФЛ налоговым агентом по доходам от использования общего имущества: — единым платежом с полной суммы арендного платежа или платежа за размещение рекламы по ставке 13% без идентификации каждого собственника помещения;
- оплату производить на основании реестра собственников помещений, составленного на дату проведения последнего в отчётном году общего собрания собственников;
- ввести для налогового агента по НДФЛ с доходов от использования общего имущества в реестр собственников две графы для установления налоговой базы по НДФЛ:
 - процент собственников помещений — физических лиц;
 - процент собственников помещений — юридических лиц.

Введение данной нормы позволит: Во-первых, кардинально упростить администрирование налога государством по единственному объекту — многоквартирный дом и двум субъектам — множественность физических лиц и юридические лица.

Во-вторых, упростить контроль за полнотой и своевременной оплатой НДФЛ налоговым агентом на основании трёх документов:

- реестра собственников помещений многоквартирного дома;
- договора об использовании общего имущества;
- платёжных документов арендатора или рекламодателя распространителя.

Для снятия социальной напряжённости объявить налоговую амнистию по состоянию на 31 декабря 2015 г.:

- физическим лицам-собственникам помещений по неоплаченному в бюджет суммам НДФЛ;
- управляющим организациям, уплатившим налог от дохода, полученного по договорам с третьими лицами по предоставлению в пользование общего имущества многоквартирного дома. ■





Сергей ШИЯНОВ, председатель правления ТСЖ «Перовская 22 корпус 2» (город Москва)



Каперанг

Двадцать лет назад

Камчатка, начало 1995 года. Уже несколько месяцев я — командир 182-й отдельной бригады подводных лодок Камчатской военной флотилии Тихоокеанского флота. Базировалась наша бригада в бухте Бечевинская в 100 километрах на северо-восток от Петропавловска-Камчатского. Маленький российский военный городок, до которого добраться только морем, а в экстренных случаях — вертолётном. Пирсы, двенадцать подводных лодок, несколько вспомогательных катеров и береговая база, обеспечивающая подводные лодки всем необходимым: топливом, минным и торпедным оружием, вещевым имуществом, продовольствием, ЗИПом (запасные части, инструмент, принадлежности, предназначенные для выполнения всех видов технического обслуживания, регламентных работ на подводных лодках). И, конечно же, береговая инфраструктура: казармы, столовая, пожарная часть, восемь многоквартирных домов, две дизельные электростанции (основная и резервная), котельная, средняя школа, детский сад, два магазина. Вот тогда-то берег встал на первое место в моей флотской жизни. *«Первым делом, первым делом самолеты (подводные лодки), ну, а девушки, а девушки потом»*, — не получалось. *«Девушки»* — это жёны офицеров и мичманов, а также дети. И им необходимо было предоставить,



как сейчас модно говорить, комфортные условия проживания. Да и матросы должны жить в тёплых казармах.

В апреле 1995 года вызвали меня на защиту плана подготовки отдельного гарнизона к следующей зиме. Для меня тогда странно было: к какой зиме? Эта еще не закончилась, снега в отдельных местах под три метра. Девятого мая, после торжественного построения, рыболовы-любители дружно вставали на лыжи, и мы отправлялись на подлёдную рыбалку за навагой и корюшкой.

А тут надо было отчитаться перед вышестоящим начальством, как мы будем обеспечивать жизнедеятельность отдалённого гарнизона после короткого северного лета. Но, если по боевой подготовке, содержанию и ремонту кораблей я картину себе представлял довольно отчётливо, то по проблемам жилищно-коммунального хозяйства пришлось осуществить, так сказать, «глубокое погружение». Командир в ответе за всё во вверенном ему гарнизоне. Вот с этой немудрёной истиной я впоследствии в течение четырёх лет организовывал работу всех коммунальных служб по эксплуатации жилых и служебных зданий и сооружений и подготовку посёлка к сезонной эксплуатации. Конечно, у меня был командир береговой базы, толковый и ответственный офицер, но на совещании с докладом поднимали не его, а меня, и каждую озвученную цифру, каждую дату я должен был защитить, каждый вопрос — раскрыть полностью, потому что за этим докладом стояли живые люди, их непростое гарнизонное житьё-бытьё.

Но тогда я даже представить себе не мог, что через десять лет буду заниматься подготовкой жилищного фонда к зиме в Москве.

Моряк сошёл на берег

В 2002 году в звании капитана первого ранга (кратко — каперанг) я уволился из Вооружённых сил России по сокращению штатов. Так получилось, что с первого дня «на гражданке» стал заниматься управлением и эксплуатацией зданий, сначала нежилых — бизнес-центров. К управлению многоквартирным домом пришёл уже, говоря официальным языком, опытным подготовленным управленцем и хозяйственником.

Дом, в который заселился в 2003 году, — обычный 17-этажный панельный, серии П-44Т, общей площадью 11363 м², построенный в 2002 году. В доме три подъезда, 202 квартиры, шесть лифтов, мусоропроводы, система дымоудаления и противопожарной автоматики. В нём проживают как собственники жилья, так и наниматели. Кто-то покупал жилье на последние деньги, залезая в долги, а у кого-то тут вторая или третья квартира. По социальному составу жители — полный букет.

ТСЖ поначалу было создано застройщиком в конце августа 2002 года. Но два года спустя, в ноябре 2004 года, на общем собрании домовладельцев без участия застройщика было избрано новое правление ТСЖ, состоящее только из собственников жилья. Поводом для этого решения стало общее желание жильцов улучшить состояние дома. Их не устраивала высокая ставка технического обслуживания и низкое качество работ, которые производила в доме УК от застройщика. Люди хотели и сэкономить платежи за жилищно-коммунальные услуги, и получать субсидии на содержание и текущий ремонт общего имущества от правительства Москвы. Скажу, забегая вперед, что всё это удалось, как только мы стали управлять домом самостоятельно. Через десять дней после общего собрания на заседании членов правления ТСЖ меня избрали председателем. Происходило избрание довольно тривиально: других кандидатур на этот хлопотный пост не оказалось. Ну, а мне, как говорится, всё в этом деле уже было хорошо знакомо.

Через полгода, когда нам всем надоело звать к совести УК от застройщика, требовать чёткого соблюдения графика обязательных работ по поддержанию коммунального порядка, товарищество собственников жилья отказалось от её услуг.

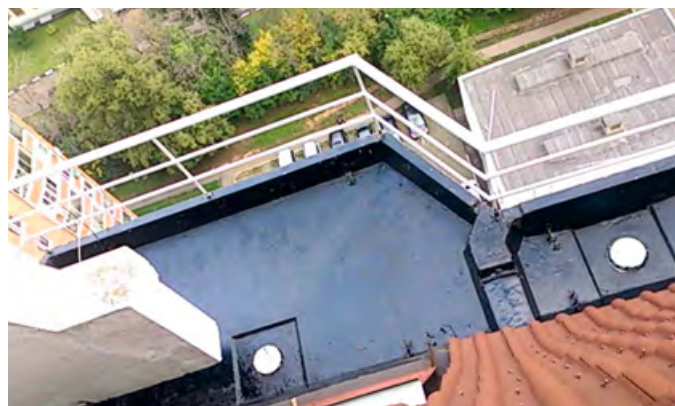
Сухопутные будни

С марта 2005 года ТСЖ управляет и эксплуатирует дом полностью своими силами. Как говорится, велосипеда мы изобретать не стали. В штате у нас свои сантехники, электрики, уборщицы, бухгалтер, а также паспортист.

Всё расчётно-кассовое обслуживание жильцов производится непосредственно в доме. Бухгалтер Надежда Юрьевна Россиус работает с момента ухода ТСЖ в самостоятельное плавание. Она пользуется большим уважением и авторитетом у жителей. Всегда подробно рассчитывает квартплату. Иногда даже сама заставляет жителей оформить положенную субсидию по оплате ЖКУ.

Технический персонал полностью обеспечивают содержание общего имущества и текущий ремонт в МКД.

В начале деятельности все сотрудники, занятые эксплуатацией МКД, были иностранные рабочие. Но постепенно кадры заменили на россиян. Все технические работники имеют соответствующие допуски по своей специальности. Сейчас кадровый состав стабилизировался, все сотрудники работают на доме уже несколько лет. Возглавляет службу эксплуатации опытный специалист Тараканов Владимир Николаевич. В доме своя аварийно-диспетчерская служба. Сантехник и электрик для ремонта квартирного оборудования приходят в то время, которое удобно жителю.



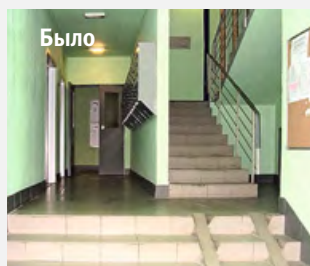
Конечно, есть у нас и подрядчики. В их ведении эксплуатация лифтов, вывоз мусора. Когда надо, прибегаем и к услугам промышленных альпинистов.

Двадцать один год службы на подводных лодках не прошёл даром. У меня большой опыт эксплуатации инженерных сетей «подводного дома». Почти всё, как «на земле» — система горячего и холодного водоснабжения, электроснабжение со своей электростанцией, несколько различных систем пожаротушения, множество видов сигнализации и автоматики. Одних манометров около 400 штук. Система водоотведения, замечу, посложнее, чем в МКД. Смыть унитаз и «вынести мусор» в подводном положении не так-то просто. Лифтов, правда, на лодке нет.

К управлению домом подключились члены правления ТСЖ. В правление и в ревизионную комиссию были избраны люди различных специальностей — инженеры-строители, юристы, бухгалтеры, экономисты. Это позволяет избежать провалов в управлении домом в определенных областях.

При приёме дома в управление в 2004 году долг жителей за жилищно-коммунальные услуги составлял 1,2 млн рублей. Невероятная сумма для дома, в котором 202 квартиры. Но в течение года долг был погашен без обращения ТСЖ в суд. Непросто было найти подход к каждому неплательщику, однако члены правления обошлись в основном индивидуальными беседами.

На первом заседании правление ТСЖ решило по возможности не собирать каких-либо дополнительных взносов, содержания общего имущества и текущий ремонт производить по ставкам Правительства Москвы. Но в последние годы, из-за того, что значительную долю квартплаты составляет коммунальная составляющая, сделать что-то дополнительно уже не очень-то и получается. ➤



Подъезд дома до и после создания ТСЖ



Состояние крыши до ремонта (6,5 лет после постройки) и после ремонта в 2008 году [общая площадь отремонтированной кровли — 1025 м²; стоимость ремонта — 480 тыс. руб. (468 руб./м²); срок службы материалов — 15 лет]



К сожалению, нам не удалось оформить придомовой земельный участок. Замечу, что органы власти готовы были сформировать ПЗУ, все документы были готовы, необходимо было его оформление закрепить решением ОСС. Но жители на двух собраниях с интервалом в три года проголосовали против. Основным аргументом для многих стало отсутствие персонального машиноместа для каждого автомобиля: на весь дом обустроено всего 60 мест, тогда как в личной собственности у собственников жилья насчитывается более сотни авто. Отсюда у многих авто владельцев и сформировалось нежелание платить за содержание придомовой территории. Не согласны нести дополнительные траты и пенсионеры, которых в нашем доме немало. Хотя я как председатель правления ТСЖ и житель был «за», но вынужден подчиниться «воле народа».

О капитальном ремонте

В преддверии утверждения региональной программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах в Москве в ноябре 2015 года на сайте нашего товарищества собственников жилья www.regovo22k2.ru была создана специальная страница, посвящённая капитальному ремонту МКД в Москве, для просвещения жителей по всем его вопросам. И проведение собрания по выбору способа формирования фонда капремонта стало чисто технической формальностью, так как жители уже всё знали и свой выбор сделали. За 11 лет самостоятельного управления МКД они убедились, что и с капитальным ремонтом справятся самостоятельно, естественно, привлекая профессиональных подрядчиков.

На общем собрании был утвержден владелец специального счёта (ТСЖ «Перовская 22 корпус 2») и кредитная организация, в которой открывался специальный счёт («Сбербанк»), так как расчетный счёт нашего товарищества находится там. Жители не захотели выбирать другой банк. Мол, платим в один, в другой ходить не хотим, рядом с домом других банков нет.

Нашему дому 13 лет, и уже стали появляться проблемы, которые можно оперативно решить в объёме выборочного капитального ремонта. Например, по периметру здания начались небольшие провалы грунта, необходимо полностью заменить отмостку. Требуется 80% замена герметизации межпанельных швов. Для производства этих работ нужны большие денежные средства.

У нашего ТСЖ есть и опыт выборочного капитального ремонта. Так, в течение пяти лет мы полностью выложили кафелем холлы первых этажей во всех подъездах, при этом не собирали ни копейки дополнительных средств. В первый год закупили кафель для ремонта одного подъезда и сложили его в подвале, так как средств на оплату работ уже не было. На следующий год отремонтировали подъезд. Еще через год закупили кафель на два подъезда, и опять — перерыв на год. Все задержки происходят именно по причине невозможности сбора дополнительных средств. Возможно, с введением тарифов на капремонт, которые начали действовать с июля 2015 года, ситуация в какой-то мере улучшится, но у очень многих жителей дома, особенно у тех, кому за шестьдесят, а тем более — за семьдесят, каждый рубль на счету. А тут, даже с учетом субсидий, придётся облегчать кошелек на три-четыре сотни рублей ежемесячно.

Об аттестации председателей правления ТСЖ

По стране от Камчатки до Калининграда прокатилась волна аттестации руководителей управляющих организаций, осуществляющих обязанности по содержанию МКД. Не буду вдаваться в детали этого всероссийского действия, давать ему оценку. Может быть, и есть в нём какой-то толк. Хочу, пользуясь возможностями журнала, сказать несколько слов о намерениях руководства Минстроя и ЖКХ сыграть второй акт «марлезонского балета» — аттестовать и председателей ТСЖ.

«Мы считаем это вполне разумным. Сейчас отработаем определенные критерии. Может быть, на осеннюю сессию (Госдумы — прим. ред.) вместе с депутатами, коллегами из общественных организаций, из профессионального сообщества с такими поправками придём», — отметил глава Минстроя Михаил Мень, отвечая на вопрос ТАСС о перспективах введения такой формы контроля за товариществами собственников жилья.

Интересно было бы узнать, кого имел в виду министр, говоря про коллег из общественных организаций, из профессионального сообщества? Подразумевает Минстрой при обсуждении этого вопроса пригласить представителей ТСЖ и ЖСК? Или, как всегда, там все знают про ТСЖ и ЖСК и без нас?

«Когда мы разрешаем человеку управлять автомобилем, то требуем от него определённый документ, — отметил Мень. — А здесь — современный многоквартирный дом. Это сложная система коммуникаций. И управление ею требует определённой профессиональной подготовки. Поэтому экзамен для руководителей ТСЖ и ЖСК вполне логичен».

Тогда можно продолжить: «Страна, город, регион. Это же сложная система коммуникаций, экономики, инфраструктуры. И управление страной, регионом, городом требует определённой профессиональной подготовки. Поэтому экзамен для мэров городов, глав муниципальных образований и регионов вполне логичен. Выбрали мэра, не сдал он экзамен на профпригодность — выбираем другого?»

Председателя правления ТСЖ выбирают члены ТСЖ напрямую или через правление (п. 3 ст. 147, п. 1 ст. 149 ЖК РФ), председателя правления ЖК или ЖСК — члены кооператива через правление (ст. 119 ЖК РФ). И вот не сдал председатель правления ТСЖ, ЖК, ЖСК квалификационный экзамен, и что дальше? Он отстраняется от управления домом? Собрать правление ТСЖ для переизбрания нового председателя? А если из членов правления ТСЖ никто не хочет быть председателем? Необходимо проводить новое собрание членов ТСЖ? Дом переходит в управление МУП, ГБУ? В управляющей организации смена генерального директора занимает несколько дней. Учредители ООО или ГБУ быстро освобождают одного генерального директора, назначают другого, причём уже с готовым квалификационным аттестатом. А в ТСЖ? В отличие от управляющих организаций, председателя правления ТСЖ, ЖК, ЖСК со стороны не пригласишь.

Говорят, что хороший человек — это ещё не профессия. А вот председатель ТСЖ, ЖК, ЖСК прежде всего как раз и должен быть хорошим человеком. Порой он, кроме своих непосредственных обязанностей, исполняет обязанности мирового судьи, участкового, он должен быть первоклассным психологом не только по образованию. По призванию, по складу своей души. И какой формальной аттестации это поддаётся? И зачем? Так можно в управленческом рвении всю народную инициативу, все ростки демократии заглушить на корню. Надеюсь, что этого не произойдёт, и здравый смысл возьмёт верх. ■

От редакции

Сергей Шиянов консультирует многие ТСЖ, советы МКД из других районов и округов Москвы, проводит практические семинары по управлению многоквартирными домами в Московском городском университете управления Правительства Москвы. Мы поздравляем капитана первого ранга запаса с Днём Военно-Морского Флота России и желаем ему, по морской традиции, семь футов под килем!



Виктор ЕЖОВ, председатель
ТСЖ «Смоленский-8/2» (г. Тверь)

Навести порядок в доме, превращённом в проходной двор, весьма и весьма трудно. Но не значит — невозможно. Мой личный опыт — возглавляю ТСЖ более семи лет — и общение с другими руководителями ТСЖ, ЖК, ЖСК, УК позволили в достаточной мере познать как возможности, так и проблемы, с которыми мы сталкиваемся при осуществлении хозяйственной деятельности и, в частности, при эксплуатации общедолевого имущества многоквартирного дома.

Успех не приходит к равнодушным

Наши достижения

Рациональное использование общедомового имущества в интересах товарищества является, на мой взгляд, одним из наиболее эффективных способов создания комфортных условий для проживания граждан.

Проиллюстрирую это на конкретных цифрах. Наследство, оставленное нам ранее управляющей организацией МУП ТДЕЗ (Тверская дирекция единого заказчика), составило около 13 тыс. руб. Взносы на содержание и ремонт дома составляли: по 1-й статье 10,86 руб. и на капремонт известные 3,14 руб. с квадратного метра. Итого 14 руб. или 84 тыс. руб. в месяц. Дом находился в весьма плачевном состоянии, но что можно было сделать на деньги, которые поступали от жителей дома?

Поднимать плату на содержание дома было бы безыдейно. Заяви мы об этом на учредительном собрании, жители вряд ли согласились бы на создание ТСЖ. Люди уже привыкли к тому, что квартплата уходит в «песок». В плане содержания дома абсолютно ничего не делалось. Поэтому мною, как организатором ТСЖ, было заявлено о том, что попробуем жить на те же деньги, что и ранее. Забегая вперёд, замечу, что за всё время от момента создания ТСЖ до сегодняшнего дня у нас не было никаких дополнительных сборов, ни вступительных, ни целевых — на приобретение или ремонт чего-то. Мы ни разу, несмотря на инфляцию, рост стоимости строительных материалов и прочее, не поднимали плату на содержание дома.

У нас вообще нет в квитанциях и по факту начисления платы на общедомовые нужды. Расходы по ним (ОДН) компенсируются из внебюджетных средств дома за счёт хозяйственной деятельности. Единственным исключением стало повышение с июля 2014 года платы на капремонт с 3,14 до 7,70 руб. с квадратного метра, но это не наше решение, мы обязаны были подчиниться региональному закону.

Серьёзную проблему создавали нам злостные неплательщики, которых было более 25%. Люди, не понимая, куда идут их деньги, не хотели платить. Замечу, что сейчас у нас практически нет неплательщиков.

Следовательно, помимо наведения порядка с платежами, нужно было находить дополнительные средства. Но, где их взять, если нельзя поднимать плату на содержание дома?

Как известно, ст. 137 ЖК РФ даёт нам право заключать различные сделки и отдавать в пользование или ограниченное пользование часть общего имущества в доме. Не вдаваясь в подробности, отмечу лишь то, что принесло наибольший эффект: заключение договоров на размещение рекламы на доме; заключение договоров с различными провайдерами; сдача в аренду под размещение торговых киосков, неиспользуемой части земельного участка; предоставление за плату права пользования нашей контейнерной площадкой и др. ►





Это стоило немалых усилий. Ни один из предпринимателей не хотел заключать с нами никаких договоров и не собирался ничего платить. Принцип «всё вокруг колхозное и всё вокруг моё» слишком долго и довольно успешно внедрялся в общественное сознание. По крыше нашего дома, как по своей, свободно разгуливали работники разных ведомств, провайдеров, тянули кабели, провода. Полный беспредел! Тем не менее, со всеми лицами, так или иначе использующими нашу общедолевою собственность, мы заключили соответствующие договоры.

Суммарный доход от этой деятельности составляет сегодня 1,5–2,0 млн руб. в год. Для сравнения: сумма денежных средств, собираемых в настоящее время по 1-й статье (содержание дома) — всего-то 780 тыс. руб. в год. Кроме того, после установки общедомовых приборов учёта, за счёт экономного (но, подчёркиваю, без ущерба для жителей) использования коммунальных ресурсов (вода, электричество, отопление), удаётся получать дополнительно ещё до 400–500 тыс. руб. в год.

Таким образом, денежные средства от хозяйственной деятельности почти в три раза превышают количество средств, поступающих от жителей на содержание дома!

В результате дом за семь лет из «бомжатника» превратился в один из самых комфортных в Твери, а если не скромничать, то стал самым комфортным, свидетельством чему является признание этого факта администрацией района и города.

Что касается капремонта, то дом уже приведён в надлежащее состояние, и на ближайшие 15–20 лет мы не планируем капремонт, так как не видим в этом необходимости. Однако денежные средства, вынужденно, подчёркиваю, вынужденно перечисляемые нами на наш спецсчёт, считаем как минимум наполовину потерянными по причине инфляции. И это серьёзная проблема.

Наши решения проблем

Благополучие дома вызывает повышенный к нему интерес, как позитивный, так и негативный. Чаше слышим: «Как у вас здорово!». Однако можно услышать и раздражённую фразу — «Не имеете права!». И ведь каждому не объяснишь, какие права имеем, каких — не имеем. Часто за такими фразами следует ворох проблем. Приведу примеры.

Для наведения порядка в доме и дворе, воспрепятствования транзитного проезда автотранспорта, прохода посторонних лиц, избавления от «буйной» молодёжи и наркоманов мы огородили наш участок с установкой автоматических ворот и калиток с домофонами.

В соответствии с п. 1 ст. 36 ЖК РФ, «собственникам помещений в МКД принадлежат на праве общей долевой собственности... земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты». А Конституция РФ (п. 2 ст. 36) гласит, что:

«Владение, пользование и распоряжение землёй и другими природными ресурсами осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов иных лиц».

Закрытие двора вызвало бурю возмущения со стороны «иных лиц». Особенно усердствовали родители и ученики рядом расположенной гимназии. Дело в том, что ученики четыре раза в день (утром в гимназию, в обед из гимназии, вторая смена снова в гимназию и вечером из гимназии) с шумом, визгом и мусором мчались через наш двор, хотя обойти его по улице (всего-то метров двадцать) не составляло труда.

Посыпались заявления в прокуратуру, СМИ, администрацию города. Лично мне неоднократно поступали угрозы как юридической, так и физической расправы. К сожалению, прокуратура Московского района Твери не смогла правильно оценить содержание жалоб, учесть наши права собственников, и приняла сторону жалобщиков.

Посыпались искивые заявления в суды. Однако наши действия по ограничению доступа на принадлежащую нам на правах общедолеговой собственности землю были выполнены в строгом соответствии с законами РФ, и суды, как первой, так и апелляционной инстанции, подтвердили наше право.

Хотя мы и выиграли все суды, но этим дело не ограничилось. По предписаниям прокуратуры к нам зачастили представители ГИБДД, Роспотребнадзора, пожарной инспекции, Ростехнадзора, Горэлектроснабжения, ГЖИ, и все пытались найти что-то, противоречащее закону. Сами же проверки нередко проводились с грубыми нарушениями законодательства (№294-ФЗ). Однако до создания ТСЖ, и пока мы сидели «тихо», никто из этих контролирующих органов у нас не появлялся и ничего не искал.

Например, пожарные «выкатили» на ТСЖ штраф в размере 150 тыс. рублей, и на председателя ещё 20 тыс. рублей за якобы нарушение требований пожарной безопасности. Мы обжаловали эти постановления, причём пришлось доказывать в судах то, чего не знали или не хотели знать сами представители пожарной инспекции — требования технического регламента о пожарной безопасности.

Ростехнадзор также не остался в стороне и за якобы невыполнение требований технического регламента по эксплуатации лифтов тоже назначил нам штраф в размере 200 тыс. рублей. В конечном итоге все эти санкции были «отбиты».

Не стану рассказывать, как охивали нас в интернете, разных средствах массовой информации, особенно старался тверской телеканал РЕН ТВ «Пилот».

Однако ещё раз повторю — все наши действия были строго в рамках российских законов, что и удалось доказать в судах. Мы на сегодняшний день не проиграли ни одного дела.

Заметный для нас доход — это сдача в аренду небольшого, не используемого участка земли за пределами внутреннего двора под размещение нестационарных торговых объектов (киосков).





По требованию прокуратуры Роспотребнадзор, ссылаясь на «Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях» (п. 2.10 СанПиН 2.1.2.2645–10), наложил на нас штраф и предписал снести торговые киоски. Параллельно прокуратурой были поданы иски в суды тоже на предмет сноса этих киосков. Однако в указанных нормах СанПиН имеется разъяснение о том, что если киоски находятся на придомовой территории, но за пределами двора (в нашем случае — за ограждением), то это не является нарушением.

Прокуратура была вынуждена отозвать из судов иски о признании недействительными, а судебная тяжба с Роспотребнадзором продолжается и поныне. Арбитражный суд первой инстанции мы выиграли, а обжалованное прокуратурой решение суда в настоящее время находится на рассмотрении в апелляционной инстанции.

Проигрывая одно дело за другим, прокуратура не может успокоиться. По её предписанию пожарная инспекция, ссылаясь на ст. 87 Федерального закона от 22.07.2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», нашла якобы имеющее место нарушение, суть которого сводится к недостаточному расстоянию (пожарному разрыву) от «глухой» стены дома до торгового киоска. При этом сознательно или в силу предвзятости игнорируются Нормы пожарной безопасности НПБ 103–95, в которых чётко указывается, что «степень огнестойкости торговых киосков площадью до 20 кв. м не регламентируется», следовательно, действие №123-ФЗ на них

не распространяется. Исковое заявление прокуратуры снова находится на рассмотрении в районном суде.

Размещение на доме рекламы является ещё одним существенным источником наших доходов. И снова проблема. По предписанию главы администрации города, без согласия собственников, все рекламные конструкции с фасадов МКД демонтировали, причём с грубыми нарушениями Закона о рекламе.

Далее, якобы по устному указанию главы администрации города отдел потребительского рынка, опять же в нарушение закона о рекламе, не выдаёт ни разрешений на её размещение, ни аргументированного отказа в выдаче разрешений.

В настоящее время по этим вопросам нами подготовлены судебные иски:

- первый — о привлечении главы администрации Твери к ответственности по ст. 286 УК РФ (превышение должностных полномочий) и ст. 330 (самоуправство);
- второй — о нарушениях «Закона о рекламе» в части невыдачи или отказе в выдаче разрешений на размещение рекламы.

Понимаю, что выиграть эти процессы будет непросто, так как нам противостоит администрация города, а суды довольно нередко идут, я бы сказал, на «поводу у власти». Но мы не хотим лишиться нашего законного права использовать принадлежащее нам общедолевое имущество на цели содержания и ремонта многоквартирного дома. Люди убедились и поверили, что можно, оказывается, жить совсем в других, достойных условиях, и возврата к старому не хотят. ■



Было



Стало

Вид на дом до и после создания ТСЖ

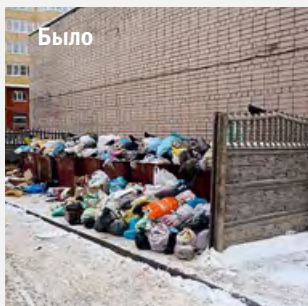


Было



Стало

Крыша многоквартирного дома



Было



Стало

Контейнерная площадка многоквартирного дома



Было



Стало

Общий вид на двор многоквартирного дома

СПОСОБЫ УПРАВЛЕНИЯ МКД (п.2 ст.161 ЖК РФ)

Непосредственное управление собственниками помещений в МКД	Управление ТСЖ, ЖК, ЖСК*	Управление управляющей организацией (УО)
---	---------------------------------	---

Характеристики

Возможно в МКД, количество квартир в котором составляет не более 30 (ч. 2 ст. 161 ЖК РФ).	Некоммерческая организация, создаваемая самими собственниками (ст.135 ЖК РФ). Форма объединения для более организованного принятия согласованных, коллективных решений по вопросам управления домом, контроля за исполнением принятых решений, возможности более эффективно распоряжаться общим имуществом в интересах собственников	Управляющая организация — коммерческая организация, оказывающая услуги по управлению многоквартирным домом на основании лицензии (ч. 1.3 ст. 161 ЖК РФ).
---	---	--

Преимущества для собственников

1) Отсутствие расходов на управление.	1) Прямое управление имуществом собственников и оказание коммунальных услуг.	УО должна профессионально управлять МКД: 1) Управление должно осуществляться коллективом специалистов, обладающих достаточным опытом в этой сфере.
2) Свобода выбора специализированных и подрядных организаций. Собственники могут выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц или организации, осуществляющие соответствующие виды деятельности.	2) Свобода выбора специализированных и подрядных организаций. ТСЖ может выполнять работы по содержанию и ремонту общего имущества в МКД своими силами или привлекать на основании договоров лиц, осуществляющих соответствующие виды деятельности (подрядные и специализированные организации).	2) Для выполнения работ и оказания услуг УО заключает договоры с подрядными организациями и поставщиками услуг. При наличии достаточной материально-технической базы работы/услуги выполняет сама. Решение по выбору специализированных и подрядных организаций она принимает самостоятельно, если иное не предусмотрено договором управления (согласование с Советом МКД, тендеры).
3) Финансовая деятельность прозрачна, каждый из собственников может непосредственно влиять на все доходы и расходы дома.	3) Финансовая деятельность ТСЖ прозрачна, т.к. ведется в привязке к дому – ревизионная комиссия ежегодно отчитывается общему собранию; информация раскрывается на сайте reformagkh.ru По первому запросу собственников информация предоставляется бухгалтерией и ревизором в раскрытом и удобном для понимания виде, в т.ч. по каждому договору подряда. Оплата подрядчикам производится по факту выполненных работ.	3) Отчетность по МКД собственники могут получить, только если форма и сроки предусмотрены договором управления.
4) Каждый собственник от своего имени самостоятельно заключает договоры с ресурсоснабжающими организациями, но на основании ОСС договор с третьими лицами может заключаться также и собственником, уполномоченным ОСС (ст. 164 ЖК РФ).	4) При заключении договора с УО выполнение обязательств по такому договору контролирует ТСЖ, в т.ч. следит за качеством исполнения услуг. Договор оплачивается по факту выполненных работ.	4) Отношения между собственниками и УО должны регулироваться договором, в котором должны быть определены права и обязанности сторон, полный перечень общего имущества и его состояние, детальный перечень, периодичность и объем работ. В ином случае деятельность по управлению этим МКД практически не поддается контролю.
5. Владелец счета (например, специальный счет эскроу) капитального ремонта МКД может быть один из собственников, уполномоченный решением ОСС. (ст. 860.7-860.10 ГК РФ)	5) ТСЖ может быть владельцем спецсчета капремонта дома и распоряжаться им.	5) УО может быть владельцем спецсчета капремонта МКД по решению ОСС и распоряжаться им также по решению ОСС.

Риски для собственников

1) Снижение эффективности управления и качества жилищно-коммунальных услуг, необходимость проведения общих собраний по каждому вопросу.	1) Качественное выполнение всех работ в доме зависит от честности, профессионализма, и компетентности правления ТСЖ. 2) Отсутствует государственная поддержка и государственные методики, в т.ч. по подготовке управляющих домами.	1) Должна быть профессиональная УО, имеющая достаточную мотивацию и заинтересованность работать эффективно и качественно для собственника, а не только на результаты своего бизнеса. 2) УО не заинтересована в том, чтобы уменьшать расходы собственников — качество обслуживания дома у УО стоит обычно не на первом месте. 3) Гарантированная материальная ответственность УО перед клиентами ограничена размером ее уставного капитала (как правило – 10 тыс.руб.).
---	---	---

*Далее способы управления рассматриваются только в части ТСЖ

Управление многоквартирным домом должно обеспечивать благоприятные и безопасные условия проживания граждан, надлежащее содержание общего имущества в многоквартирном доме, решение вопросов пользования указанным имуществом, а также предоставление коммунальных услуг гражданам, проживающим в таком доме. Правительство Российской Федерации устанавливает стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами (ст. 161 ЖК РФ)

ЧТО ЛУЧШЕ – ЖИЛТОВАРИЩЕСТВО ИЛИ УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ?



ТСЖ	УПРАВЛЯЮЩАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ (УО)
Цель деятельности	
Обеспечение эксплуатации многоквартирного дома (ст. 291 ГК РФ), управление общим имуществом, содержание, сохранение и приращение такого имущества (ст. 135 ЖК РФ).	Извлечение прибыли (ст. 50 ГК РФ).
Контроль собственниками	
<ul style="list-style-type: none"> — Ответы правления на запросы; — Отчет ревизионной комиссии (формы внутренней отчетности могут быть утверждены общим собранием собственников); — Анализ информации, раскрытой на сайте reformagkh.ru 	<ul style="list-style-type: none"> — Ответы УО на запросы; — Проверка соблюдения условий Договора управления (если он заключен); — Подписание Актов выполненных работ (если это предусматривает договор управления); — Анализ информации, раскрытой на сайте reformagkh.ru
Стоимость услуг управления	
<p>Обязательные платежи и взносы на управление определяются общим собранием собственников.</p> <p>Расходы на управление прозрачны для собственников, и в них могут входить: фонд зарплаты членов правления и наемных работников, содержание банковского счета, иные расходы согласно решению общего собрания.</p>	<p>На практике плату за содержание и ремонт жилых помещений, куда входит стоимость услуг управления, устанавливают органы местного самоуправления. При этом она не является для собственника понятной и прозрачной.</p> <p><i>Величина расходов на управление может составлять от 8% до 15% в плате за содержание и ремонт жилых помещений**.</i></p>
Качество работ и услуг	
ТСЖ может взаимодействовать напрямую на основе договоров либо с ресурсоснабжающими и подрядными, либо с управляющими организациями (УО) и контролировать выполнение работ/услуг в соответствии с условиями, прописанными в данных договорах	Деятельность УО лицензируется (раздел X ЖК РФ), при наличии претензий и неудовлетворительном качестве выполняемых работ/услуг УО может потерять право на управление МКД, если суд дважды за год назначит административное наказание за неисполнение предписания Госжилнадзора. Но без тотального контроля Советом МКД контролировать качество выполняемых работ/услуг УО невозможно.

**Информация – из сборника «Стоимости (расценки) работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме в ценах 2015 года», разработанный Центром муниципальной экономики и права.

Общее собрание собственников в МКД (ОСС) выбирает способ управления и может изменить его в любое время на основании своего решения (п. 3 ст. 161 ЖК РФ). ОСС правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие собственники помещений в данном доме или их представители (по доверенности), обладающие более чем 50% голосов от общего числа голосов.

В следующем номере: стоимость услуг управления (что в нее входит, как она определяется, возможно ли собственникам на нее влиять и как ее минимизировать в случаях ТСЖ и УО).

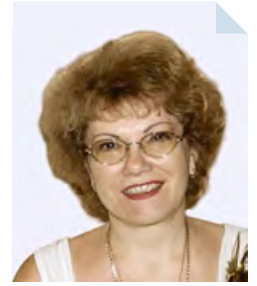


Материал подготовлен Центром муниципальной экономики и права
(495) 544-37-81, CNIS.RU



Журнал «Председатель ТСЖ», подписной индекс 82301 в каталоге агентства «Роспечать», www.pr-tsj.ru, zemlya.udoma@yandex.ru

Нам нужен маленький толчок, чтобы «поезд тронулся»!



Любовь ШУБИНА, директор МУП «Ялтажилсервис»

Наше МУП «Ялтажилсервис» создано в 1990 году и до 1992-го занималось вопросами подготовки документов к продаже государственного жилья на территории Большой Ялты.

В 1992 году, уже на Украине, был принят закон «О приватизации государственного жилого фонда», эта деятельность лицензировалась. Я прошла обучение в Академии ЖКХ Украины, сдала экзамены и получила лицензию №1 МЖКХ Украины, и с 1992 года мы занимаемся оформлением документов по приватизации жилья. За эти годы наше предприятие помогло более 28 тыс. семей Большой Ялты получить свои квартиры в собственность.

С одной стороны, граждане получили свои квартиры в собственность, с другой стороны, они не получили разъяснения, кому принадлежит общее имущество: стены, перекрытия, лестницы, лифты и лифтовые шахты, колясочные, технические этажи и т.д. Постоянно насаждалось: «Вы приватизировали воздух в квартире! А весь дом — это городская собственность!» Но время шло, и народ всё равно начал понимать, что дом и придомовая территория — это собственность совладельцев, и всё это надо содержать и беречь самостоятельно.

С 1996 года в Ялте появились первые объединения совладельцев МКД (ОСМД — аналог ТСЖ в России). Сама жизнь заставила людей после приватизации жилья начать процесс создания ОСМД. А когда их число перевалило за 100, к нам стали приходиться председатели и спрашивать: «Вот мы создались, а что дальше? Научите нас управлять домом!»

Наш коллектив состоит из бывших мастеров ЖЭКов 1990-х годов — практиков и настоящих специалистов своего дела, и мы начали обучать председателей ОСМД, затем и бухгалтеров. Пилотными проектами стали ОСМД «Меллась» и ОСМД «Олива» — комплексы из пяти и девяти домов — «посёлки будущего», так многие гости называют эти ОСМД, побывав там.

Всего на 1 января 2014 года, то есть до момента перехода Крыма под юрисдикцию РФ, в Крыму было зарегистрировано 880 ОСМД и ЖСК. Из них 326 — в Ялте. Все они создавались с участием «Ялтажилсервис».

Наше постоянное взаимодействие с председателями ОСМД и ЖСК позволило создать Совет ОСМД, который перерос в Местную общественную организацию (МОО) «Центр защиты прав собственников жилья».

За прошедшие годы совместно с председателями жилищных объединений мы решали вопросы, связанные с:

- заключением прямых договоров «Потребитель — РСО», а в домах ЖСК: «Потребитель — ЖСК — РСО» (форма заключения договоров выбиралась на общем собрании);
- льготами и субсидиями;
- оформлением земельных участков — с нашей помощью акты на землю (от 10 соток до 3 га) получили более 70% ОСМД;
- проведением подготовительных работ (документации, экспертизы) по капремонту домов — на Украине законом об ОСМД был предусмотрен капремонт домов, создавших ОСМД, но средств выделялось мало, поэтому нам удалось включить в программу лишь самые активные дома (25 ОСМД в городе Ялта).

По украинскому законодательству ОСМД признавалось неприбыльной организацией и поэтому практически не контролировалось надзорными органами. Председатели лишь один раз в год сдавали отчёт в налоговую инспекцию. Штрафные санкции на ОСМД не накладывались. Они самостоятельно решали все свои вопросы по содержанию дома и придомовой территории. Причём ОСМД имели приоритетное право на

оформление земельных участков в общую совместную собственность ОСМД (на Украине земельный участок оформлялся на само юридическое лицо),

В ОСМД, как показала практика, собственники квартир сами начинали активно контролировать оплату коммунальных платежей и взносов, самостоятельно взыскивать задолженность по квартплате, самостоятельно проводить текущий и капитальный ремонт.

С переходом под юрисдикцию России все сотрудники «Ялтажилсервис», в первую очередь, стали изучать ЖК РФ. В 2014 году для сохранения и дальнейшего развития жилищных объединений, мы осуществляли весь процесс перерегистрации ОСМД в ТСЖ (ТСН) в соответствии с законами РФ.

Сейчас в Большой Ялте функционируют много замечательных товариществ собственников жилья:

- в пгт. Форос — ТСЖ «Меллась», ТСН «Олива»;
- в пгт. Гурзуф — ТСЖ «Гурзуф 2013»;
- в пгт. Кореиз — ТСЖ «Респект-Холл»;
- в пгт. Массандра — ТСН «Парус»;
- в пгт. Гаспра — ТСЖ «Риекская 5»;
- в Ялте — ТСЖ «Красноармейская 11», ТСЖ «Свердлова 8», ТСН «Дзержинского 23», ТСН «Дарсан-Палас», ТСН «ТСЖ «Екатерининская 10» и др.

Всего их уже более 300.

Хочу отметить, что на многие вопросы, которые не решались по украинскому законодательству, ответ даёт ЖК РФ. Например, что конкретно принадлежит собственникам жилья в доме, формы управления домом. И поэтому, используя опыт прошлых лет, мы планируем создать центры содействия деятельности ТСЖ, ТСН в функционал которых должно входить:

- консультации и встречи «во дворах» с собственниками жилья по разъяснению российского законодательства и созданию ТСЖ, ТСН;
- обучение председателей и бухгалтеров ТСЖ, ТСН;
- совместно с председателями разрешение конфликтных ситуаций в домах (рассмотрение жалоб и заявлений собственников жилья);
- участие в открытых радио- и телеэфирах («Ялта ТВ») с разъяснениями по созданию ТСЖ, ТСН;
- подготовка пакета документов по проведению капремонта;
- оказание услуг по составлению паспортов дома, актов по готовности домов к эксплуатации в осеннее зимний период, по снятию домов с баланса РЭО и ведомств и передаче их в управление ТСЖ, ТСН.

Приоритетную задачу нашего предприятия, а также МОО «Центр защиты прав собственников жилья» я вижу в разработке и заключении договора между администрацией города и ТСЖ, ТСН о совместной деятельности по проведению совместных курсов и смотров: «Лучший дом», «Лучший двор», «Лучшее ТСЖ, ТСН», «Лучший педагог-организатор по месту жительства» и др. мероприятий, победителей которых премировать из средств городского бюджета.

Да, нам сейчас немного трудно, за короткий срок надо освоить массу законов и постановлений и донести информацию до каждого собственника, но мы всё это преодолеем! А сейчас нам нужна рука помощи «материковой» России, нужен лишь маленький толчок, чтобы «поезд тронулся»! ■



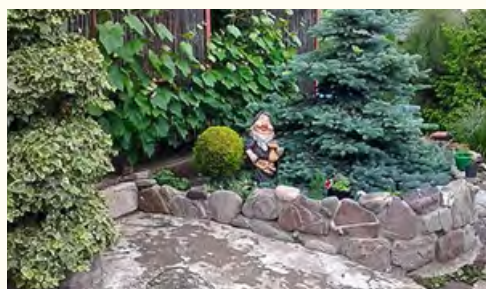
СПРАВКА: Постановлением Кабинета Министров Украины от 11.10.2002 №1521 «О реализации Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирного дома» утверждён Порядок государственной регистрации объединений совладельцев многоквартирного дома. На начало 2014 года в Крыму было зарегистрировано 853 ОСМД в 1016 жилых домах. Исходя из нормы закона (ст. 24 Закона Украины «Об объединении совладельцев многоквартирных домов», бывший собственник в лице власти обязан принять участие в организации и финансировании ремонта дома, в котором создано ОСМД. При этом участие ОСМД в софинансировании составляло 50%. В 2007 году в Крыму на ремонт ОСМД было выделено 9,1 млн гривен, как результат — в 2008 году создано 171 ОСМД. В 2010 году освоено 5,94 млн гривен, как результат — в 2011 году создано 114 ОСМД. С 2011 года финансирование на эти цели не выделялось. С 2014 года в Крыму, после вхождения полуострова в состав Российской Федерации, начался процесс перерегистрации ОСМД в ТСЖ.

С 2 по 11 июня 2015 года Ассоциация некоммерческих организаций по содействию и развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов (Ассоциация ТСЖ и ЖСК) совместно с Министерством ЖКХ Республики Крым провела серию информационно-образовательных семинаров в муниципальных образованиях республики и города Севастополя для руководителей ТСЖ и управляющих организаций, председателей Советов МКД по актуальным вопросам сферы ЖКХ. На семинарах были рассмотрены и обсуждены следующие темы:

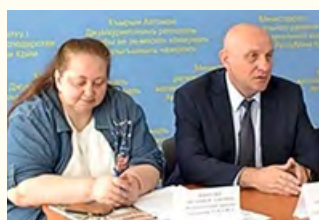
- основы российского законодательства в сфере управления многоквартирными домами (МКД);
- общее собрание как высший орган управления МКД, порядок организации и проведения общего собрания;
- общее имущество МКД;
- земельный участок МКД;
- эффективное управление МКД.

КРЫМСКИЙ ДЕСАНТ

Выбор места нашей основной дислокации был продиктован равной удалённостью от всех городов Крыма, проявивших интерес к предложению о проведении обучающих семинаров для жилищных объединений. Таким местом был выбран посёлок Морское (18 км от Судака, 44 км до Алушты). Поселились мы в частном гостевом доме в 50 м от моря.



И, хотя форменная «живая аптека» ароматерапии, близость моря и весьма демократичные цены на проживание располагали к длительному отдыху, мы, участники «крымского десанта», — Евгения Юнисова (исполнительный директор Ассоциации ТСЖ и ЖСК), Марина Балдакова (эксперт Ассоциации) и автор этих заметок Сауле Беркимбаева — не могли расслабиться. Как говорится, цели у нас были другие. Отдохнув после перелёта, мы отправились в Симферополь. Там, в конференц-зале Министерства ЖКХ Республики Крым, 2 июня прошёл первый из запланированных семинаров. Открывая мероприятие, первый заместитель министра Алексей Бочаров отметил возросшую необходимость в информировании крымчан об особенностях российского законодательства в сфере жилищно-коммунального хозяйства, а также о правах и обязанностях собственников жилья.



Вопрос-ответ

ТСН создано в марте 2015 года. В каком объёме мы должны получить техническую документацию от ГКХ? Может ли ТСН требовать от ГКХ составления акта технического состояния дома? До передачи техдокументации и составления акта может ли ТСН брать с жильцов членские взносы? Как добиться возврата подвалов?

— В соответствии с п. 10 ст. 162 ЖК РФ, за 30 дней до прекращения управления МКД предшествующая управляющая организация обязана передать техдокументацию вновь выбранной. Отсутствие или утрата документации не может быть основанием для прекращения данной обязанности. Перечень техдокументации содержится в Постановлении Правительства РФ №491 «Об утверждении Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме» (далее — №491-ПП).

В соответствии со ст. 397 Гражданского кодекса РФ, в случае неисполнения должником своих обязанностей вы вправе поручить выполнение данного обязательства третьим лицам за разумную цену либо выполнить его ▶



По завершению мероприятия в интервью крымской новостной телепрограмме Евгения Юнисова отметила, что наибольший интерес у участников семинара вызвали вопросы, связанные с РСО, оформлением земельных участков, финансовой деятельностью жилищных объединений.

После семинара мы согласовали дальнейшую программу нашего пребывания в Крыму с руководством министерства, отсортировали ранее высланную литературу для раздачи на семинарах по городам Крыма. Следующий семинар был назначен на 3 июня в Евпатории.

По количеству жилищных объединений, зарегистрированных в Крыму на начало 2014 года, этот курортный город занимает третье место после Ялты и Алушты. Поэтому и количество участников семинара было значительно больше, чем в Симферополе. Выслушав основные заявленные темы семинара, представители жилищных объединений столицы северо-западного и степного Крыма задали множество вопросов, связанных с непосредственной формой управления многоквартирным домом. Дело в том, что на Украине ОСМД регистрировались и в многоквартирных домах. Иной формы самоуправления, за исключением ОСМД, по украинскому законодательству не было предусмотрено.



Лидеры жилищных объединений обратили наше внимание на проблему, связанную с вывозом мусора: от жилищных объединений требуют выплаты экологического сбора, ранее не предусмотренного в смете. Этот вопрос поднимался и в Симферополе. Вторично столкнувшись с этой проблемой, мы поняли, что она актуальна для всего полуострова.

Ответы на вопросы заняли большую часть времени, отведённого на семинар, а нам необходимо было ещё добраться до нашей базы в посёлке Морское для того, чтобы на следующий день быть готовыми к проведению семинара в Керчи.

4 июня в актовом зале Культурного центра имени Юрия Богатикова собрались представители более 40 управляющих организаций города Керчи и города Щёлкино — самого молодого города на полуострове. Первый камень в его строительство был заложен в 1978 году. Причём если Щёлкино был представлен муниципальными унитарными предприятиями и одним ТСН «Эврика» (товарищество собственников недвижимости, в состав которого входит четыре одно-подъездных 20-квартирных дома), то Керчь была представлена исключительно ЖСК. Заместитель начальника управления ЖКХ города Керчи Юрий Косолапов представил нас собравшимся, а также информировал управляющие организации о ходе работ по созданию электронных паспортов МКД.



своими силами и потребовать от должника возмещения понесённых расходов.

Статья 7.23.2 КоАП РФ предусматривает ответственность за нарушение требований законодательства о передаче технической документации на МКД и иных документов, связанных с управлением МКД.

За помощью в получении технической документации на МКД можно обратиться в УФАС. Такая практика существует. Но этот путь, как и обращение в судебные инстанции, — длительный процесс.

Если для получения технической документации вам придётся обращаться в суд, предварительно внимательно изучите:

- Постановление Президиума ВАС от 30.09.2010 №17074/09;
- Постановление Верховного суда РФ от 26.02.2015 по делу №А65-15484/2013.

Акт технического состояния вы должны составить совместно. Как показывает практика, представляющую управляющую организацию приходится понуждать к подписанию такого акта. Поэтому можно составить акт самостоятельно и направить его заказным письмом с уведомлением. Для подготовки такого акта вам необходимо составить перечень объектов общего имущества (далее — ОИ), описать состояние ОИ, его конструктивных элементов и утвердить его на общем собрании. Состав ОИ определяется ст. 36 ЖК РФ. Более подробно состав ОИ изложен в №491-ПП. Там же определён порядок утверждения (описания) состава ОИ. Это основополагающий документ, которым вы руководствуетесь при планировании всех видов текущего и капитального ремонта. Этот документ будет для вас серьёзным основанием в суде при:

- попытках отчуждения ОИ;
- незаконном использовании общего имущества и др.

Приступить к управлению МКД можно сразу же после регистрации юридического лица.

Проблеме возврата в общую долевую собственность незаконно отчуждённых помещений посвящён специальный выпуск нашего журнала «Председатель ТСЖ» №8(82)/2014.

В ЖСК имеется отдельно стоящее нежилое помещение, которое в настоящее время занято городской структурой. Можем ли мы претендовать на это помещение?

— Надо разобраться — на какие средства строилось это помещение. Если на средства пайщиков, то вы можете оформить право

С учётом преобладания в аудитории представителей ЖСК, Евгения Юнисова более подробно остановилась на ошибках ЖСК при проведении общих собраний и отличиях общих собраний собственников жилья и общих собраний членов жилищного объединения. Данный вопрос весьма актуален, как при выборе способа управления МКД, так и при выборе способа накопления средств по программе капремонта. С основами программы капремонта, а также разрабатываемой в России государственной информационной системы ЖКХ ознакомила собравшихся эксперт Ассоциации Марина Балдакова. Аудиторию интересовали вопросы оформления земельных участков, регистрации ТСЖ-ТСН, а также взаимодействия с РСО и мусоровывозящими компаниями. Представители жилищных объединений передали мне как главному редактору профильного СМИ копию коллективного обращения к депутату Государственного совета Республики Крым, заместителю председателя комитета по строительству и ЖКХ республики Крым Валерию Аксёнову по проблеме, возникшей с департаментом Росприроднадзора, навязывающим жилищным объединениям внесение в сметы экологического сбора. Квартальный взнос такого сбора составляет от 12 тыс. до 30 тыс. руб. Эта проблема возникла несколько лет назад и в «материковой» России и была решена в пользу жилищных объединений. Экологический сбор выплачивают мусоровывозящие компании, так как если такой вид платежа не возлагается на граждан, то и ТСЖ-ЖСК не являются плательщиками экологического сбора.

В Керчи нас информировали, что 26 мая 2015 года лидеры жилищных объединений впервые собирались с целью создания координационного собрания председателей ЖСК, ЖК и ТСЖ. Помимо этой позитивной информации, мы узнали также и о том, что все лифты в городе оборудованы системой доступа по «чипам», предусматривающей платный проезд в лифте. Такой подход к эксплуатации лифта позволяет продлить срок службы подъёмного устройства.

По завершению семинара заместитель начальника управления ЖКХ города Керчи Юрий Косолапов предложил нам получасовую экскурсию на самую высокую точку города Керчь — гору Митридат, где находится смотровая площадка.



С её высоты можно охватить взглядом всю Керченскую бухту и город, который ведёт свою историю именно с поселения на Митридате. Жаль, что мы были ограничены во времени и не смогли уделить керченским достопримечательностям должного внимания. Мы поторопились в обратный путь.

5 июня предстоял семинар в Феодосии. Сегодня в этом городе, насчитывающем более 25 веков своей истории, проживает около 70 тыс. человек. В Феодосии на начало 2014 года было зарегистрировано всего 35 ОСМД. Поэтому аудитория из 25 человек, включая представителей МУПа, — вполне приличная аудитория.



Ценность земельных участков курортной зоны красной нитью проходила в вопросах участников семинара. Так, многие не могли найти в ЖК РФ указания на регулирование сложившихся правоотношений. Поэтому подробнее был рассмотрен Федеральный закон №66-ФЗ от 15.04.1998 «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», который рекомендовала применять Евгения Юнисова: «Если не находим прямого указания в ЖК РФ, может применяться аналогия законов». После завершения семинара, уставшие за неделю, мы поспешили возвратиться «на базу». Напряжённая трудовая неделя сторицей «окупилась» в выходные дни. Вдоволь наплававшись в море в первой половине субботнего дня, к вечеру мы поехали в горную усадьбу хозяев нашей крымской «базы» — Юлии и Дмитрия Степанчиковых. Нас поразило их радушие и гостеприимство.

собственности на это помещение на кооператив. Подробный ответ содержится в журнале «Председатель ТСЖ» №3(89)/2015 в статье «Особенности возврата отчуждённого ОДИ в ЖСК».

Дом стоит на балансе сельсовета. Как перевести дом на баланс ТСЖ?

— ЖК РФ предусматривает передачу дома в управление ТСЖ. Если это многоквартирный дом, и в нём есть собственники, то он вообще не может быть передан на баланс ТСЖ, так как ТСЖ не является собственником МКД.

При этом нет необходимости переводить его на баланс ТСЖ (ЖСК). Совет должен передать вам дом в управление после предъявления решения общего собрания, проведённого в соответствии со ст. 44–48 ЖК РФ.

Как уйти от бремени наличия общедомового счётчика при наличии «водомеров» в каждом помещении и прямых договорах жителей с водоканалом? При этом шесть точек водоразбора в местах общего потребления оборудованы приборами учёта, но водоканал отказывается принимать их к расчёту.

— Прямые договоры с ресурсоснабжающей организацией возможны лишь при непосредственном способе управления многоквартирным домом. Постановление Правительства РФ №354 от 06.05.2011 «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» предусматривает порядок расчётов при отсутствии общего домового прибора учёта. Если в данном случае у вас непосредственный способ управления, то водоканал должен шесть точек водоразбора принять к учёту как индивидуальные приборы учёта.

Если ТСЖ (ТСН) управляет многоквартирным домом, то прямые договоры потребителей с водоканалом (ресурсоснабжающей организацией) законодательством не предусматриваются, и ТСЖ (ТСН) должно заключить договор с водоканалом (РСО) в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 14.02.2012 №124 «О правилах, обязательных при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг».

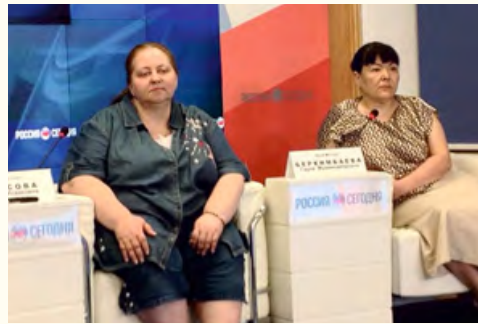
Расчёты с ресурсоснабжающей организацией ведутся по домовому прибору учёта, установленному на границе балансовой принадлежности (эксплуатационной ответственности). ➤



Бродя по дорожкам усадьбы, казалось, что находишься в средневековом городе-замке. Но в стилизованном отдельно стоящем помещении был бассейн с сауной. В другом здании — русская баня. Всё, что подавалось на стол, — экологически чистые продукты, выращиваемые на самой усадьбе. В предгорье чудесный воздух. Романтическое тихое место для людей, занимающихся духовными практиками. Здесь нас всё восхищало: и постройки в средневековом стиле, и ручной работы дубовые кровати, сделанные самим хозяином в свободное время.

Полноценный отдых в выходные дни навёл нас на мысль о возможности проведения выездных семинаров в Крыму для председателей жилищных объединений «материковой» России.

Отдохнувшие и набравшие сил у природных источников, в понедельник, 8 июня, мы вновь приехали в Симферополь. В 11 часов в помещении Международного информационного агентства «Россия сегодня» началась пресс-конференция по итогам наших семинаров с участием первого замминистра Министерства жилищно-коммунального хозяйства Республики Крым Алексея Бочарова и начальника Управления реформирования жилищного хозяйства МинЖКХ Республики Крым Натальи Станчевой.



Итоги пресс-конференции были широко освещены в региональных СМИ.

Несмотря на проведение итоговой пресс-конференции, 9 июня нам предстояло провести очередной семинар в Бахчисарае. Утром мы поехали в древнюю столицу Крымского ханства, расположенную в 38 км от Симферополя.

В Бахчисарае из 388 МКД в 254 домах менее 16 квартир. Этим объясняется низкая активность в создании жилищных объединений и малое количество участников семинара, прошедшего в режиме вопросов и ответов. Освободились немного раньше. И впервые в рабочие дни у нас появилась возможность посетить достопримечательности Крымского полуострова. До конца рабочего дня мы успели попасть в ханский дворец и Бахчисарайский парк «Крым в миниатюре на ладони». Это самый большой по величине парк миниатюр на полуострове, который занимает площадь 2,5 га. Там представлены несколько десятков историко-культурных и архитектурных достопримечательностей полуострова в масштабе 1:25. Посетители парка могут увидеть Международный аэропорт «Симферополь» с уменьшенными копиями самолётов, кафедральный собор Святого Александра Невского, прекрасные архитектурные памятники Евпатории, Алушты, Фороса, Симеиза, Гаспры, Мисхора, Судака, Феодосии, обелиск Славы на горе Митридат в Керчи и многое другое. Возле каждого экспоната установлен аудиогид.



При управлении домом ТСЖ (ТСН) возможны прямые расчёты собственников с РСО, если такое решение принято на общем собрании. При этом ответственность за должников остаётся за управляющей организацией.

ТСЖ, не ликвидируясь, приостановило свою деятельность. Мы приняли решение о выборе непосредственного способа управления. Правильно ли это?

— При смене способа управления с ТСЖ на непосредственное управление необходимо принять решение о ликвидации ТСЖ. Протокол общего собрания о ликвидации ТСЖ представляется в налоговую инспекцию для внесения соответствующей записи в ЕГРЮЛ. Одновременно необходимо уведомить РСО. Сложности при ликвидации ТСЖ могут возникнуть лишь в том случае, если сторонние организации имеют имущественные претензии к юридическому лицу. В соответствии с ЖК РФ непосредственный способ управления возможен для МКД с количеством квартир не более 30.

Должны ли мы платить налог на землю?

— Земельный налог в отношении земельного участка многоквартирного дома, находящегося в общей долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений, с 1 января 2015 года отменён согласно Федеральному закону от 04.10.2014 №284-ФЗ. Для перехода земельного участка в общую долевую собственность необходимо соблюсти порядок его формирования и оформления. То есть:

- принять решение о формировании участка и проведении его кадастрового учёта;
- обратиться в компетентные органы с заявлением о передаче участка из государственной или муниципальной собственности в общую долевую собственность собственников помещений.

Можно ли как-то упростить процедуру проведения общего собрания?

— Порядок проведения общих собраний является предметом всестороннего контроля со стороны надзорных органов и, как показывает практика, предметом множества судебных тяжб. Поэтому (особенно на начальном этапе) необходимо провести общее собрание в строгом соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации. В дальнейшем внутренними регламентами, утверждёнными общим собранием собственников МКД,



На 10 июня был согласован семинар в Ялте. Организацией семинара занималась МУП «Ялтажилсервис», ранее создававшее ОСМД и постоянно взаимодействующее с жилищными объединениями. Опыт Большой Ялты в вопросах создания ОСМД вошёл в отчёт о своей деятельности украинского Министерства регионального развития и ЖКХ автономной Республики Крым по итогам 2013 года. Деятельность МУП «Ялтажилсервис» чувствовалась в большей вовлечённости собственников жилья в процесс управления многоквартирным домом по сравнению с другими городами Крыма. Нас поразила примечательный факт: кормящая мать с младенцем на руках от начала до конца прослушала все темы и конспектировала услышанное. С такой аудиторией было приятно работать. Ранее высланные в качестве раздаточных материалов методические пособия, выпущенные Ассоциацией по актуальным вопросам реформы ЖКХ, были востребованы всей аудиторией.



Завершающим пунктом нашего «крымского десанта» был Севастополь. Здесь нас ждал сюрприз: исполняющим обязанности директора Департамента внутренней политики Севастополя оказался бывший президент Новороссийской ассоциации ТСЖ Мирослав Погорелов. Именно он открывал семинар, организованный Управлением по взаимодействию с органами местного и территориального самоуправления «Участие граждан в управлении многоквартирным жилым домом». В зале присутствовали депутаты Советов муниципальных образований Севастополя, руководители ТСЖ и ТОС, представители управляющих компаний и общественности города. Изначально аудитория была настроена на обсуждение проблем по созданию территориальных общественных самоуправлений (ТОСов) и их роли по решению вопросов местного значения, в том числе и управления МКД. Но, так как ЖК РФ не предусматривает ТОСы как способ управления МКД, после выступления Юнисовой, сделавшей акцент на предусмотренных законом способах управления жилыми домами, семинар перешёл в режим вопросов и ответов по нашей программе.



Во всех городах слушатели семинаров говорили о необходимости более детального семинара по затронутым вопросам. А узнав от нас о принятии Крымской программы капитального ремонта — хотели изучить опыт подготовки к капремонту «материковой» России.

После обсуждения результатов нашей поездки в Крым мы, участники первого «крымского десанта», решили объявить «всеобщую мобилизацию на помощь Крыму». Приглашаем волонтеров с 27 августа по 8 сентября присоединиться к «Крымскому десанту-2». ■

можно упростить, например, способ информирования собственников о предстоящем собрании. Порядок организации, а также созыва и принятия решений общими собраниями регулируется ст. 44–48 Жилищного кодекса Российской Федерации. Органом управления ТСЖ (ЖСК) является общее собрание членов жилищного объединения.

Вопросы, которые относятся к исключительной компетенции общего собрания собственников всех помещений многоквартирного дома, предусмотренной ст. 44 Жилищного кодекса РФ, не могут решаться общим собранием членов ТСЖ (ЖСК):

- 1) принятие решений о реконструкции многоквартирного дома (в том числе с его расширением или надстройкой), строительстве хозяйственных построек и других зданий, строений, сооружений, капитальном ремонте общего имущества в многоквартирном доме, об использовании фонда капитального ремонта;
- 2) принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в том числе введение ограничений пользования им;
- 3) принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами;
- 4) выбор способа управления многоквартирным домом.

Наши соседи заняли лестничную клетку своими вещами. На замечания не реагируют. Что мы можем предпринять?

— Необходимо разъяснить соседям, что «Правилами противопожарного режима в Российской Федерации», утверждёнными Постановлением Правительства РФ от 25.04.2012 №390, предписывается следующее: «На объектах запрещается: к) устраивать на лестничных клетках и в поэтажных коридорах кладовые и другие подсобные помещения, а также хранить под лестничными маршами и на лестничных площадках вещи, мебель и другие горючие материалы (пункт 23 «к»)».

Если это не поможет — напишите заявление в прокуратуру, приложив фотографии лестничной клетки. Если прокуратура сочтёт ваше письмо обоснованным — региональному управлению МЧС будет выписано предписание о внеплановой проверке. После подключения прокуратуры и проверки обоснованности ваших заявлений нарушителям придётся выплатить штраф. ■



Верховный Суд Российской Федерации

По материалам определения Верховного Суда РФ от 28.04.2015 по делу №А73-2502/2014.

Не доказано — не нарушено

Правление ТСЖ «Амур» из города Хабаровска ещё в 2012 году решило повысить арендную плату за использование общедомового имущества для ЗАО «Рэдком-Интернет», предоставлявшему провайдерские услуги на основании договора, заключённого между ТСЖ и акционерным обществом в 2008 году. Не соглашаясь с новыми условиями договора, руководство ЗАО обратилось за поддержкой в региональное управление ФАС, мотивируя свои действия прежде всего тем, что ТСЖ нарушает антимонопольное законодательство, произвольно повышая цену на аренду помещения, где установлено оборудование «Рэдком-Интернета».

Комиссия УФАС по Хабаровскому краю своим решением определила, что:

1. ТСЖ «Амур» занимает доминирующее положение на рынке услуг по предоставлению в аренду (наём) нежилого недвижимого имущества для размещения средств связи на территории, ограниченной расположением домов, находящихся в составе товарищества (каждый из которых является отдельным локальным рынком) по адресам: г. Хабаровск, ул. Рабочий городок, д. 4, 4-б, 6, 6-а, ТСЖ «Амур» с долей 100%.

2. ТСЖ «Амур» нарушило ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции», что выразилось в направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «уведомления об освобождении помещения» (вх. №120 от 15.02.2013), и увеличении ТСЖ «Амур» арендной платы для ЗАО «Рэдком-Интернет», что выразилось в принятии членами правления ТСЖ «Амур» 28.02.2012 решения об увеличении величины арендной платы до 1500 руб. за кв. м, направлении в адрес ЗАО «Рэдком-Интернет» «Дополнительного соглашения к договору аренды №12/9 от 30.12.2006» от 28.02.2012, а также исчислению арендной платы, подлежащей уплате ЗАО «Рэдком-Интернет», с 01.03.2012 из расчёта 1500 руб. за кв. м.

3. Рассмотрение дела №з-1/28 о нарушении антимонопольного законодательства в связи с добровольным устранением нарушения антимонопольного законодательства и его последствий лицом, совершившим такое нарушение, прекращено.

В ТСЖ не согласились с таким решением. Однако «Амур» проиграл суды первой и второй инстанций, подтвердивших решение комиссии.

Аргументы ТСЖ были более обстоятельно рассмотрены в окружном Арбитражном суде. Там приняли решение в пользу «Амура», отменив второй и третий пункты решения Комиссии ФАС. В решении окружного Арбитражного суда по этому поводу сказано, что судебные акты первой и апелляционной инстанции судами неправильно применены положения ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

Сам по себе факт принятия решения о повышении арендной платы неуполномоченным органом не может являться подтверждением ущемления интересов других лиц, если антимонопольным органом не доказано, что повышение арендной платы не обосновано, и ТСЖ «Амур» допущено злоупотребление гражданским правом.

Точку в этом противоборстве предстояло поставить Верховному Суду РФ, где была рассмотрена кассационная жалоба УФАС

Хабаровского края. Заявитель просил отменить Постановление Арбитражного суда Дальневосточного округа, считая, что обжалуемый судебный акт вынесен с существенными нарушениями норм материального и процессуального права.

В целях проверки доводов заявителя и разрешения вопроса о наличии оснований для передачи жалобы на рассмотрение в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам Верховного Суда РФ дело №А73-2502/2014 было истребовано из Арбитражного суда Хабаровского края.

По смыслу ч. 1 ст. 291.1, ч. 7 ст. 291.6, ст. 291.11 Арбитражного процессуального кодекса РФ кассационная жалоба подлежит передаче для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегией Верховного Суда РФ, если изложенные в ней доводы подтверждают наличие существенных нарушений норм материального права и (или) норм процессуального права, повлиявших на исход дела, без устранения которых невозможны восстановление и защита нарушенных прав, свобод, законных интересов заявителя в сфере предпринимательской и иной экономической деятельности, а также защита охраняемых законом публичных интересов.

Судья Верховного Суда РФ О.В. Киселева, рассматривавшая кассационную жалобу, отметила, что доводы заявителя не свидетельствуют о нарушениях судом норм материального и процессуального права, по существу направлены на переоценку фактических обстоятельств дела и представленных доказательств.

Отменяя судебные акты первой и апелляционной инстанции и удовлетворяя заявление в части признания незаконными пункты 2, 3 решения антимонопольного органа, Арбитражный суд Дальневосточного округа пришёл к выводу о том, что к установленным по делу обстоятельствам судами неправильно применены положения ч. 1 ст. 10 Федерального закона от 26.07.2006 №135-ФЗ «О защите конкуренции».

При этом суд округа исходил из того, что антимонопольным органом не установлена экономическая необоснованность повышения арендной платы и, соответственно, не подтверждено ущемление интересов других лиц. Государственному регулированию арендная плата при сдаче ТСЖ «Амур» нежилого недвижимого имущества в аренду не подлежит, цена при заключении указанных договоров является свободной и зависит от экономических факторов.

В передаче дела для пересмотра судебного акта в судебном заседании Судебной коллегии Верховного Суда РФ отказано.

Как сообщили редакции в ТСЖ «Амур», сегодня взаимоотношения между ЗАО «Рэдком-Интернет» и товариществом строятся на основе нового договора, в котором арендная плата несколько увеличена — до 1100 руб. за кв. м предоставляемой в аренду площади.

Вроде бы стороны пришли к компромиссу. Однако не согласна с таким оборотом дела краевая ФАС. К ТСЖ «Амур» она выставила штрафные санкции за нарушение антимонопольного законодательства на сумму свыше 500 тыс. руб. Такими «лишними средствами» ТСЖ не владеет. Значит, начинается новый виток хождений по судебным инстанциям. Редакция будет следить за противостоянием, которое важно для очень многих ТСЖ. ■

В Верховном Суде РФ подтверждена позиция ТСЖ «4-я Пятилетка 28» (город Каменск-Уральский).



Деньги на капремонт — собственность плательщиков

В период с 01.08.2008 по 30.11.2013 ООО «УК «Дирекция единого заказчика» осуществляла управление МКД, расположенным по адресу: г. Каменск-Уральский, ул. 4-я Пятилетка, д. 28. За указанный период в УК от населения в качестве платы за капремонт поступили денежные средства в размере 445 198 руб. 38 коп.

В июле 2013 года собственники создали ТСЖ и сменили способ управления МКД. Собственникам МКД было известно, что с августа 2008 года по ноябрь 2013-го работ по капремонту дома не проводилось.

Полагая, что указанные выше денежные средства являются неосновательным обогащением ООО «УК «Дирекция единого заказчика» (в отсутствие подтверждения расходования денежных средств на работы по капремонту МКД), ТСЖ обратилось в суд с иском о взыскании названной выше суммы.

Решением Арбитражного суда иски были удовлетворены. С ООО «УК «Дирекция единого заказчика» в пользу ТСЖ «4-я Пятилетка 28» взыскано 445 198 руб. 38 коп. неосновательного обогащения, 11 903 руб. 97 коп. в возмещение расходов по уплате госпошлины, понесённых при подаче иска, и сумму судебных расходов по учётной ставке Центрального банка РФ в размере 8,25% годовых с момента вступления в силу настоящего решения и до полной уплаты взысканной суммы.

Ответчик, ООО «УК «Дирекция единого заказчика», с решением Арбитражного суда не согласился, обжаловал его в апелляционном порядке.

Обжалуя судебный акт, ООО «УК «Дирекция единого заказчика» ссылалось на следующее:

1. ТСЖ не уполномочено осуществлять от имени собственников взыскание с ответчика, перечисленных ему собственниками помещений денежных средств на капремонт.
2. Членами ТСЖ являются менее 60% собственников помещений МКД. Товариществом не был представлен расчёт сумм денежных средств, полученных ответчиком от населения за спорный период в счёт платы за капремонт.
3. П. 3 ст. 161 ЖК РФ не предусмотрено, что при изменении способа управления МКД у прежней управляющей компании возникает обязанность по передаче вновь избранной организации каких-либо денежных средств.

ООО «УК «ДЕЗ» считало, что в период с 01.08.2008 по 30.11.2013 осуществлял сбор денежных средств за капремонт на законных основаниях, и, соответственно, как неосновательное обогащение указанные действия судом рассматриваться не могут.

Однако и решение апелляционной инстанции вновь было в пользу ТСЖ: выводы суда первой инстанции являются обоснованными.

В соответствии со ст. 1102 ГК РФ лицо, которое без установленных законом, иными правовыми актами или сделкой оснований приобрело или сберегло имущество (приобретатель) за счёт другого лица (потерпевшего), обязано возвратить последнему неосновательно приобретённое или сбережённое имущество (неосновательное обогащение), за исключением случаев, предусмотренных ст. 1109 ГК РФ.

В отсутствие доказательств того, что ответчиком проводились работы по капитальному ремонту МКД, судом первой инстанции правомерно удовлетворены иски о взыскании неосновательного обогащения в сумме.

Доводы заявителя жалобы подлежат отклонению как основанные на неверном понимании норм материального права.

По своей правовой природе и экономическому содержанию платежи на капитальный ремонт (ч. 2 ст. 154, ч. 1, 2 ст. 158 Жилищного кодекса РФ) являются накопительными, они вносятся собственниками помещений многоквартирного дома в счёт выполнения в будущем управляющей организацией работ по капремонту дома. Указанные денежные средства имеют строго целевой характер использования.

Денежные средства, перечисленные в качестве платы за капитальный ремонт многоквартирного дома, не поступают в собственность управляющей организации, а являются собственностью плательщиков и могут быть потрачены управляющей организацией строго по целевому назначению: исключительно на ремонтные работы и только по решению общего собрания собственников (п. 1 ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса Российской Федерации). В случае расторжения с управляющей организацией договора на управление (ч. 8, 8.1 ст. 162 ЖК РФ) или изменения способа управления многоквартирного дома (ч. 3 ст. 161 ЖК РФ), данная организация утрачивает правовые основания для дальнейшего удержания денежных средств. Управляющая организация в рассматриваемом случае в силу ст. 1102 Гражданского кодекса РФ становится приобретателем неосновательного обогащения.

Применительно к ситуации, когда изменяется способ управления многоквартирным домом (управление УО изменяется на управление ТСЖ), с соответствующим иском вправе обратиться ТСЖ, которое на основании положений ч. 1 ст. 135, ч. 8 ст. 138 ЖК РФ представляет законные интересы собственников помещений в МКД.

При таких обстоятельствах оснований для удовлетворения апелляционной жалобы и отмены решения суда от 09.07.2014 не имеется.

Общество «УК «ДЭЗ» обратилось с кассационной жалобой в Верховный Суд РФ, но и там его аргументы не были признаны состоятельными. В передаче кассационной жалобы для рассмотрения в судебном заседании Судебной коллегии по экономическим спорам ВС РФ отказано.

Параллельно с делом №А73-2502/2014 ТСЖ «4-я Пятилетка 28» подало исковое заявление в арбитражный суд Свердловской области (дело №А60-5974/2015) к ООО «УК «Дирекция единого заказчика» о взыскании процентов за пользование чужими денежными средствами за период с 24.02.2014 по 13.10.2014 в сумме 23 465 руб. 66 коп., в возмещение расходов на оказание услуг представителя денежные средства в сумме 4 000 руб.

Ответчик отзыв не направил, доказательств оплаты задолженности не представил.

14 апреля 2015 года Арбитражный суд Свердловской области удовлетворил иски товарищества собственников жилья в полном объёме. ■



Генеральная прокуратура
Российской Федерации

Прокуратура в действии

Муниципалитет-собственник не установил приборы учёта

Прокуратура Центрального округа города Омска в апреле 2015 года по обращению Уполномоченного Омской области по правам человека провела проверку соблюдения прав жильцов МКД. Проверка показала, что на границе внутридомовых электрических сетей расход электроэнергии жилого дома №151а по ул. Тарская в городе Омске регистрируется общедомовым прибором учёта.

Несколько квартир в этом доме находятся в собственности муниципального образования города Омска. При этом квартиры не оборудованы индивидуальными приборами учёта электроэнергии. Более того, с внутриквартирных сетей произведено подключение гаражей, что

влечёт увеличение объёма потребления электрической энергии на общедомовые нужды (ОДН) для жильцов.

В силу положений Правил предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в МКД, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, оснащение жилого или нежилого помещения приборами учёта, ввод установленных приборов учёта в эксплуатацию, их надлежащая техническая эксплуатация, сохранность и своевременная замена должны быть обеспечены собственником жилого или нежилого помещения. При этом в ходе проверки Администрацией города Омска отказано в установке

индивидуальных приборов учёта в виду отсутствия денежных средств. Таким образом, неисполнение Администрацией города обязанности по оборудованию названных квартир индивидуальными приборами учёта электрической энергии влечёт нарушение прав жильцов дома.

В связи с этим прокурор направил в суд исковое заявление с требованиями обязать Администрацию города Омска оборудовать муниципальные квартиры индивидуальными приборами учёта электрической энергии и обеспечить их ввод в эксплуатацию. Суд удовлетворил требования прокурора в полном объёме. Реальное исполнение судебного решения прокуратура взяла на контроль.

За вывоз мусора платили дважды

Прокуратура Сургутского района провела проверку жилищного законодательства в деятельности управляющей компании ЛГ МУП «УТВиВ». Поводом для прокурорского вмешательства послужили обращения граждан о нарушениях при начислении платежей за жилищно-коммунальные услуги.

В ходе проверки установлено, что в октябре 2014 года жители МКД №83 в городе Лянтора получили платёжные документы за сентябрь 2014 года.

Согласно документам, управляющей компанией произведены начисления за содержание и ремонт общего имущества и отдельно — за вывоз мусора.

Между тем, в соответствии с постановлением администрации города Лянтора «Об установлении платы за содержание и ремонт жилых помещений», в перечень обязательных работ и услуг по содержанию и ремонту общего имущества в жилом доме включены в том числе работы по вывозу мусора.

Таким образом, управляющей компанией жильцам МКД дважды произведено начисление платы за вывоз мусора (отдельно и в структуре платы за содержание общего имущества).

В результате граждане произвели оплату за данную услугу в двойном размере.

По результатам рассмотрения акта прокурорского реагирования гражданам сделан перерасчёт платы за услуги ЖКХ, виновное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

До регистрации права собственности счета за коммунальные услуги не выставляются

По требованию прокуратуры управляющей компанией жителям МКД произведён перерасчёт платы за тепловую энергию. Прокуратурой Инсарского района проведена проверка исполнения МУП «Энергосервис» жилищного законодательства, в ходе которой выявлены факты неправомерного начисления платы за тепловую энергию (отопление квартир).

Установлено, что в январе-марте текущего года при начислении жителям МКД №58 по ул. Советская п.г. Инсар платы за тепловую

энергию управляющей компанией не было учтено то обстоятельство, что восемь квартир в указанном доме администрацией поселения были приняты от застройщика в январе 2015 года и находились на её балансе до государственной регистрации права собственности граждан на жилые помещения, которая была произведена только в марте текущего года. В связи с этим обязанность по оплате коммунальных услуг в указанный период лежала на администрации городского поселения.

Прокуратурой района в целях устранения нарушений законодательства директору МУП «Энергосервис» внесено представление, в котором в том числе потребовано произвести перерасчёт по начислению гражданам указанной коммунальной услуги. По результатам его рассмотрения восьми жителям МКД произведён перерасчёт за тепловую энергию на сумму более 20 тыс. руб., виновное в нарушении требований закона должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

Оплату проводить только за обслуживание общего имущества

Прокуратурой города Лабитнанги (ЯНАО) установлено, что в ноябре 2014 года администрацией города были проведены конкурсы по отбору управляющих организаций для МКД, которые в установленном законодательством порядке не выбрали способ управления.

С управлявшими организациями, победившими по результатам открытых конкурсов, были заключены договоры управления. В соответствии с условиями договоров, в перечень обязательных работ по содержанию и ремонту общего имущества была включена услуга по очистке и текущему ремонту элементов благоустройства многоквартирных домов. Прокурорской проверкой было установлено, что в структуру платы шести домов, расположенных по ул. Обская и ул. Мира города Лабитнанги, были включены расходы по содержанию объектов благоустройства, не являющихся общим имуществом МКД.

Эти объекты не располагались на земельном участке, отведённом для обслуживания каждого из указанных домов. Поэтому в силу ЖК РФ не могли являться элементами общего имущества МКД. В этой связи обязанность по их содержанию не могла быть возложена на

жильцов указанных домов. По данному факту прокурором города главе администрации города Лабитнанги было внесено представление, по результатам рассмотрения которого из платы за содержание и ремонт для жильцов шесть МКД исключена стоимость услуги по указанным элементам благоустройства, одно должностное лицо привлечено к дисциплинарной ответственности.

Кроме того, всем жильцам этих домов был произведён перерасчёт внесённой платы за содержание и ремонт на общую сумму более 28 тыс. руб.

Размер взноса на капремонт домов в ЕАО принят с нарушением закона

Прокуратура ЕАО уже внесла протест и требует признать недействующим соответствующий закон области.

Прокуратурой установлено, что минимальный размер взноса на капремонт общего имущества МКД в ЕАО установлен с нарушением ЖК РФ (ст. 156). В частности, расчёты минимального размера взноса произведены без

учёта показателей — типа и этажности МКД, стоимости проведения капремонта отдельных элементов строительных конструкций и инженерных систем МКД, нормативных сроков их эффективной эксплуатации до проведения очередного капремонта (нормативных межремонтных сроков). Кроме того, как установлено проверкой, расчёты минимального раз-

мера взноса на капремонт общего имущества в МКД на территории Смидовичского, Октябрьского, Ленинского, Биробиджанского муниципальных районов, не производились.

По мнению правоохранителей, соответствующий областной закон противоречит требованиям федерального законодательства и подлежит признанию недействующим.

Верховный Суд поддержал прокуратуру ЕАО

Прокуратура ЕАО обратилась в суд с заявлением о признании недействующим приказа управления ЖКХ и энергетики правительства ЕАО от 28.05.2013 №30 «Об утверждении нормативов потребления коммунальных услуг по теплоснабжению, водоснабжению и водоотведению, а также нормативов потребления коммунальной услуги по холодному водоснабжению при использовании земельного участка и надворных построек для населения, проживающего на территории ЕАО, применяемых для расчёта размера платы за потреблённые услуги при отсутствии приборов учёта». Нор-

матив расхода тепловой энергии на отопление в размере 0,031 Гкал/м², установленный с декабря 2014 года для пятиэтажных МКД до 1999 года постройки на территории муниципального образования «Город Биробиджан» ЕАО, был рассчитан в нарушение Правил установления и определения нормативов потребления коммунальных услуг, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 23.05.2006 №306. Доводы прокуратуры, что при установлении нормативов не были выполнены все условия расчётов, признаны судом обоснованными. Решением суда Еврейской автономной области

от 12.02.2015 требования прокуратуры области были удовлетворены полностью, приказ управления ЖКХ и энергетики правительства ЕАО от 28.05.2013 №30 признан судом недействующим.

24.06.2015 Судебная коллегия по гражданским делам Верховного Суда РФ проверив доводы апелляционной жалобы, заслушав пояснения сторон, с учётом заключения прокурора, решение суда ЕАО оставила без изменения, апелляционную жалобу управления ЖКХ и энергетики правительства ЕАО — без удовлетворения. Решение суда ЕАО от 12.02.2015 вступило в законную силу.

Должников за капремонт льгот не лишат

Трое льготников города Краснотурьинска обратились в прокуратуру с проблемой — их льготы (50% оплату коммунальных услуг) могли отменить, так как все трое не платили взносы за капремонт. Из МУП «Управление ЖКХ», которое отвечает за назначение компенсаций, льготникам пришло уведомление — с 1 июля выплата компенсаций приостанавливается.

— Мы установили, что в силу федерального законодательства льготники не могут быть лишены права на компенсацию расходов за коммунальные услуги при наличии задолженности за капремонт, — говорит Юлия Вечеркина, помощник прокурора Краснотурьинска. — По результатам проверки начальнику муниципального учреждения «УЖКХ» объявлены предостереже-

ния о недопустимости вышеуказанных нарушений. Если бы муниципальное учреждение перестало предоставлять льготы, тогда МУ «УЖКХ» могла грозить ответственность по ч. 3 ст. 14.8 — непредоставление потребителю льгот и преимуществ, установленных законом (максимальное наказание — штраф до 10 тыс. руб. на юридическое лицо).

Уголовная ответственность за некачественный ремонт

Прокуратура Пушкинского района Санкт-Петербурга совместно с жилищным комитетом провела проверку расходования ООО «Жилкомсервис №2 Пушкинского района» бюджетных средств, выделенных на капремонт фасада МКД (г. Санкт-Петербург, г. Павловск, ул. Екатерининская, д. 5, лит. А) с использованием субсидий. Проверкой установлено, что данные работы выполнены с некачественной подготовкой поверхности под окраску. Поверхность от ста-

рой краски расчищена лишь частично, окраска местами произведена поверх старого отшелушенного окрасочного слоя, без шпатлёвки расчищенных мест. Элементы окон имеют неровную поверхность со впадинами в местах отслоения краски, а также в виде «шубы» в местах, где окраска произведена без расчистки.

По данному факту 29.05.2015 прокуратурой района в следственный отдел ОМВД России по Пушкинскому району Санкт-Петербурга

направлен материал проверки для принятия процессуального решения об уголовном преследовании неустановленных лиц из числа руководства ООО «Жилкомсервис №2 Пушкинского района», ООО «Компания «Оринтекс», СПб ГКУ «Жилищное агентство Пушкинского района», в действиях которых установлены признаки преступления, предусмотренного ч. 3 ст. 159 УК РФ. По результатам рассмотрения постановления возбуждено уголовное дело.

УО не перечисляла энергосбытовой компании собранные средства

В Ухте прокуратура инициировала уголовное преследование руководства УО, которая в течение года не перечисляла энергосбытовой компании собранные от населения средства. Прокуратура провела проверку соблюдения законодательства при осуществлении расчётов за коммунальные услуги жителям МКД, обслуживаемых ООО «Управляющая компания №1». В ходе неё выявлены нарушения, повлёкшие за собой возбуждение уголовного дела. Установлено, что в целях предоставления коммунальных услуг жителям многоквартирных домов между ООО «Управляющая компания №1» и ОАО «Коми энергосбытовая компания» в апреле 2014 года заключён договор энер-

госнабжения. В силу закона, а также условий договора, УО обязана поступающую от населения плату за электроэнергию перечислять ресурсоснабжающей организации.

Начиная с апреля 2014 года УО предъявляла жильцам квитанции на оплату коммунальных услуг по электроснабжению и получала денежные средства за данные услуги на свой счёт. Однако на момент проверки долг ООО «Управляющая компания №1» перед ОАО «Коми энергосбытовая компания» составил 1,6 млн руб. Оплата по договору производилась лишь в октябре и ноябре минувшего года на общую сумму около 110 тыс. руб. Внеёшенное прокурором Ухты представление об

устранении нарушений закона управляющей организацией в установленный законом срок не рассмотрено, за что её руководитель привлечён к административной ответственности по ст. 17.7 КоАП РФ (неисполнение законных требований прокурора). Кроме того, прокуратура Ухты в порядке п. 2 ч. 2 ст. 37 УПК РФ направила материалы проверки в орган предварительного расследования для решения вопроса об уголовном преследовании виновного лица. ОМВД России по городу Ухте, рассмотрев представленные материалы, возбудил уголовное дело по ч. 4 ст. 160 УК РФ (присвоение, совершённое в особо крупном размере с использованием служебного положения).



По сообщениям ФАС

Подавать заявки на технологическое присоединение стало проще

Правительство РФ приняло постановление №588, которое предусматривает введение с 26 июня 2015 года типовых заявок на технологическое присоединение энергопринимающих устройств.

Ранее по инициативе Федеральной антимонопольной службы России было принято постановление Правительства Российской Федерации, позволившее подачу заявки на технологическое присоединение не только по почте или лично в сетевую организацию, но и на сайте сетевых организаций. Введённые типовые формы заявок будут обязательными к применению всеми сетевыми организациями и заявителями при осуществлении процедуры технологического присоединения к электрическим сетям. Также введена типовая форма соглашения о перераспре-

делении максимальной мощности, которое является первоначальным документом, составляемым лицами, желающими осуществить перераспределение максимальной мощности.

Кроме того, в целях исключения неопределённости в толковании понятия «энергопринимающие устройства» потребителя электрической энергии, в Правила недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг введено понятие «энергопринимающие устройства».

Эти изменения позволят сократить злоупотребления со стороны сетевых организаций в части требования о предоставлении информации, не предусмотренной законодательством.

Сбербанк не вправе отказать в переводе денежных средств задолжникам по капремонту

Саратовское УФАС России запросило у Фонда капитального ремонта общего имущества в МКД в Саратовской области (Фонд) соглашения, заключённые с финансовыми организациями. Документы были запрошены в рамках исполнения решения по итогам заседания межведомственной рабочей группы по противодействию преступлениям и правонарушениям в жилищно-коммунальной сфере.

Проанализировав представленные договоры, Саратовское УФАС установило следующий факт. В договоре об информационно-технологическом взаимодействии по переводам денежных средств физических лиц, заключённом Фондом с ОАО «Сбербанк России», содержится пункт, согласно которому банк вправе отказать в услуге по переводу денежных средств плательщику, имеющему задолженность (находящемуся в базе задолженностей абонентов). Согласно ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции запрещаются действия (бездействие) занимающего доминирую-

щее положение хозяйствующего субъекта, результатом которых являются или могут являться недопущение, ограничение, устранение конкуренции и (или) ущемление интересов других лиц, в том числе экономически или технологически необоснованные отказ либо уклонение от заключения договора с отдельными покупателями. ОАО «Сбербанк России» занимает доминирующее положение на рынке переводов платежей физических лиц.

Нахождение плательщика в базе задолженностей абонентов не может являться экономическим или технологическим обоснованием отказа плательщику в предоставлении услуги по переводу денежных средств. 5 июня 2015 года Саратовское УФАС выдало ОАО «Сбербанк России», в лице филиала ОАО «Сбербанк России», Саратовское отделение №8622 предупреждение о прекращении действий, содержащих признаки нарушения п. 6 ч. 1 ст. 10 Закона о защите конкуренции.

Особые условия для домов менее трёх этажей

В Саратовское УФАС обратился житель Вольска с жалобой, что ОАО «Облкоммунэнерго» пыталось навязать ему неправомерные требования, а именно: при продлении договора о технологическом присоединении к электрическим сетям организация хотела возложить на потребителя мероприятия за пределами его земельного участка. В условия договора

были включены также обязанности по выполнению и согласованию проектной документации, несмотря на то что Градостроительный кодекс РФ не предусматривает данные мероприятия при строительстве дома высотой менее трёх этажей. ОАО «Облкоммунэнерго» оплатило штраф за нарушение прав по защите конкуренции.

Расходы на ОДН незаконно списывали на жилые помещения

С ноября 2013 года по июнь 2014-го ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» распределяло затраты электроэнергии на общедомовые нужды исходя из показаний общедомового прибора учёта только между жильцами дома на ул. Большой Садовой. При этом собственники нежилых помещений и арендаторы — восемь коммерческих организаций — оплачи-

вали только индивидуальное потребление. Комиссия антимонопольного ведомства усмотрела в действиях энергетиков нарушение закона и привлекло ОАО «Энергосбыт Ростовэнерго» к штрафу на 475 тыс. руб. Энергосбытовая компания попыталась оспорить решение Ростовского УФАС, но суды двух инстанций оставили его в силе.

Ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта — бесплатный

Арбитражный суд Уральского округа подтвердил правомерность решения и предписания антимонопольщиков региона в отношении ОАО «ЭнСер», нарушившего антимонопольное законодательство.

Антимонопольный орган установил, что ОАО «ЭнСер» нарушило порядок выдачи абоненту ООО «ПромИнвест» акта о допуске в эксплуатацию узла учёта тепловой энергии и акта разграничения эксплуатационной ответственности тепловых сетей. Кроме того, ОАО «ЭнСер» в нарушение требований действующего законодательства взимало с ОАО «ПромИнвест», ООО «Кельвин», ТСЖ «Луначарского 14» плату за ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта тепловой энергии и горячей воды

в 2013 году. Челябинское управление ФАС России выдало компании ОАО «ЭнСер» предписание о перечислении в федеральный бюджет незаконно полученного дохода от взимания платы за ввод в эксплуатацию общедомовых приборов учёта тепловой энергии и горячей воды в размере 124 тыс. руб.

Не согласившись с решением и предписанием антимонопольного органа, ОАО «ЭнСер» обратилось в Арбитражный суд Челябинской области с заявлением о признании их недействительными. Однако суд первой инстанции, а затем суды апелляционной и кассационной инстанций не удовлетворили требований ОАО «ЭнСер».

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА

ПИСЬМО

от 4 июня 2015 г. N ГД-4-3/9639@

**О ДОВЕДЕНИИ ПИСЬМА МИНФИНА РОССИИ
ПО СИСТЕМЕ НАЛОГОВЫХ ОРГАНОВ**

Федеральная налоговая служба направляет для сведения и использования в работе письмо Министерства финансов Российской Федерации от 14.05.2015 №03-03-10/27648 по вопросу учёта в целях налогообложения прибыли организаций процентов, начисленных банком за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счёте или счёте регионального оператора.

Доведите данное письмо до нижестоящих налоговых органов и налогоплательщиков.

**Действительный государственный советник
Российской Федерации
3 класса
Д. Ю. ГРИГОРЕНКО**

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ФИНАНСОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 14 мая 2015 г. №03-03-10/27648

Департамент налоговой и таможенно-тарифной политики рассмотрел письмо по вопросу учёта в целях налогообложения прибыли организаций процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счёте или счёте регионального оператора, и сообщает следующее.

В соответствии с подпунктом 14 пункта 1 статьи 251 Налогового кодекса Российской Федерации (далее — НК РФ) при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций не учитываются доходы в виде имущества, полученного налогоплательщиком в рамках целевого финансирования, к которому, в частности, относится имущество в виде средств собственников помещений в многоквартирных домах, поступающих на счёта осуществляющих управление многоквартирными домами товариществ собственников жилья, жилищных, жилищно-строительных кооперативов и иных специализированных потребительских кооперативов, управляющих организаций, а также на счета специализированных некоммерческих организаций, которые осуществляют деятельность, направленную на обеспечение проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, и созданы в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, на финансирование проведения ремонта, капитального ремонта общего имущества многоквартирных домов.

Статьёй 169 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) установлено, что собственники жилых помещений в многоквартирном доме обязаны уплачивать ежемесячные взносы на капитальный ремонт в порядке, установленном ЖК РФ.

В соответствии с пунктом 1 статьи 170 ЖК РФ взносы на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме, проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт, проценты, начисленные за пользование денежными сред-

ствами, находящимися на специальном счёте, образуют фонд капитального ремонта.

Исходя из положений статей 170, 175 и 178 ЖК РФ формирование фонда капитального ремонта осуществляется собственниками жилых помещений в многоквартирных домах по выбору либо на специальном счёте в кредитной организации, либо на счёте регионального оператора — юридического лица, созданного в форме фонда. При формировании фонда капитального ремонта на специальном счёте владельцем счёта по выбору собственников жилых помещений выступает: товарищество собственников жилья, жилищный кооператив или иной специализированный потребительский кооператив, управляющая организация, а также региональный оператор.

В силу нормы подпункта 14 пункта 1 статьи 251 НК РФ владельцы специальных счетов, в том числе региональный оператор, не учитывают при формировании налоговой базы по налогу на прибыль организаций суммы взносов на капитальный ремонт, уплаченные собственниками помещений в многоквартирном доме и проценты, уплаченные собственниками таких помещений в связи с ненадлежащим исполнением ими обязанности по уплате таких взносов.

Что касается процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счёте, то необходимо учитывать, что согласно пункту 1 статьи 36.1 ЖК РФ права на денежные средства, находящиеся на специальном счёте, принадлежат собственникам помещений в многоквартирном доме.

Пунктом 1 статьи 177 ЖК РФ установлен перечень операций, которые могут совершаться по специальному счёту. При этом согласно пункту 2 указанной статьи ЖК РФ операции по специальному счёту, не предусмотренные данной статьёй, не допускаются. Все операции по перечислению (списанию) со специального счёта денежных средств могут осуществляться банком по указанию владельца специального счёта только при предоставлении протокола общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, содержащего соответствующее решение.

На основании изложенного средства в виде процентов, начисленных за пользование денежными средствами, находящимися на специальном счёте, имеют целевое назначение, определённое федеральным законом, исключающим их использование владельцем счёта по своему усмотрению. В этой связи, по мнению Департамента налоговой и таможенно-тарифной политики, указанные средства неправомерно рассматривать в качестве экономической выгоды владельца специального счёта и соответственно учитывать у владельца специального счёта в доходах, формирующих налогооблагаемую прибыль.

В то же время проценты от размещения временно свободных денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся на счёте регионального оператора, не относятся к средствам, составляющим фонд капитального ремонта.

Обязанность целевого расходования средств фондов капитального ремонта, формируемых на счетах регионального оператора, предусмотрена ЖК РФ только в отношении средств, поступающих от собственников помещений в многоквартирных домах.

В этой связи проценты, полученные региональным оператором от размещения временно свободных денежных средств собственников помещений в многоквартирных домах, находящихся на счёте регионального оператора, отличного от специального счёта, подлежат обложению налогом на прибыль организаций в общеустановленном порядке.

**Директор Департамента
И. В. ТРУНИ**

Злоупотребления РСО при предоставлении коммунальной услуги отопления



Родион ГАЗИЗОВ, адвокат, старший преподаватель ЮФ ТУСУР, исполнительный директор НП «Правовой центр «РИМ»

Коммунальная услуга отопления является одной из самых дорогостоящих услуг из перечня жилищно-коммунальных услуг, которые предоставляется жилищно-эксплуатационными организациями (далее — ЖЭО) своим потребителям.

В согласовании условий договора энергоснабжения стороны (РСО и ЖЭО) по факту не равны в своих возможностях, и РСО зачастую злоупотребляет своим положением. Руководство ЖЭО, понимая последующую зависимость организации от действий РСО при обследовании общедомовых приборов учёта в МКД, ежегодном подключении дома к системе отопления, не желает вступать в конфликт с ресурсоснабжающей организацией и соглашается на предложенные условия.

В этом смысле управление домом ТСЖ (ЖСК, ЖК) имеет свои преимущества. Интересы председателя правления ТСЖ (ЖК), как собственника помещения в обслуживаемом МКД, совпадают с интересами других собственников, он стремится отстаивать общие интересы от имени ТСЖ (ЖК), вступая в том числе в конфронтацию с РСО.

Вышеуказанный момент особенно учитывается в правоприменительной практике. К примеру, в системном толковании ст. 135, 137 ЖК РФ разъяснениями Пленума ВАС РФ, данными в постановление от 05.10.2007 №57, ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ. Соответствующие обязательства ТСЖ перед организациями, непосредственно оказывающими услуги (выполняющими работы), не могут быть большими, чем в случае заключения этими организациями прямых договоров с жильцами — членами ТСЖ (см. также постановление ФАС УО от 30.10.2007 №Ф09-8870/07-С2 по делу №А47-7122/06; постановление ФАС МО от 21.04.2008 №КА-А40/3144-08-2 по делу №А40-18033/07-126-129).

Заинтересованность директоров УК вступать в конфликт с РСО крайне низкая, поскольку согласие на предложенные невыгодные условия в рамках права не является нарушением закона, а контроля данного процесса со стороны конечных потребителей на законодательном уровне не установлено. На практике

возглавляемая директором УК может находиться в холдинге, и из-за действий данного лица могут пострадать его партнёры.

РСО включает в условия договора энергоснабжения такие положения, как повышенные штрафные санкции за нарушение сроков передачи показаний приборов учёта, превышение потребления тепловой энергии и т.д. При подписании актов разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности РСО стремится передать на содержание тепловые сети, тепловые потери по которым дополнительно предъявляются к оплате абоненту. Как правило, на баланс передаются тепловые сети, право собственности на которые стоит под вопросом.

На этапе подписания договора энергоснабжения и актов руководство ЖЭО не осознает, что РСО будет в таком случае, помимо показаний приборов учёта, рассчитывать дополнительно тепловые потери, которые возникают на закреплённом за ЖЭО участке тепловой сети. В последующем указанное обстоятельство выясняется, но документы уже подписаны.

Дополнительные тепловые потери могут составлять значительную часть расходов ЖЭО, которые в последующем перекалываются на конечных потребителей. При обращении ЖЭО в адрес РСО об исключении ущемляющих условий договора энергоснабжения и изменения актов последняя отказывается, ссылаясь на необходимость исполнения принятых на себя обязательств.

В подобной ситуации ЖЭО необходимо обращаться в суд за защитой своих прав и законных интересов. В настоящее время формируется положительная практика в пользу ЖЭО (решение Арбитражного суда Томской области от 13.03.2015 по делу №А67-5965/2014; постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 03.06.2015 по делу №А67-5965/2014; постановления Арбитражного суда Западно-Сибирского округа от 11.02.2015 по делу №А46-9224/2013 и от 27.01.2015 по делу №А46-15082/2013). В условиях правовой неопределённости, сложности категорий дел важное значение имеет справедливое толкование и применение норм права к возникшим общественным отношениям.

Понимая сущность экономических отношений, где стороны неравны в своих возможностях, где возникают зачастую злоупотребления экономически сильной стороны, законодатель и высшие судебные органы закрепили соответствующие положения в гражданском законодательстве и правоприменительной практике (императивный порядок расчёта коммунальных услуг, условий договора энергоснабжения, тарифное регулирование размера платы за коммунальные услуги и т.д.).

Занять формальную позицию, что стороны согласовали условия договора и на этом «точка», без исследования фактических обстоятельств, имеющих значение для дела, крайне непрофессионально.

Наиболее активно защищают свои права и законные интересы ТСЖ (ЖСК, ЖК), что объясняется заинтересованностью руководства организации.





Принимая сторону абонента, суды указывают на следующие обстоятельства, имеющие значение для нас.

Во-первых, действующий порядок оплаты коммунальной услуги (ч. 1 ст. 157 ЖК РФ, пп. 36, 43 Правил предоставления коммунальных услуг, утверждённых постановлением Правительства РФ от 06.05.2011 №354, п. 3 Приложения к указанным Правилам) не предусматривает дополнительную оплату тепловых потерь.

Во-вторых, в состав общедомового имущества наружные тепловые сети не включаются на основании ч. 1 ст. 36 ЖК РФ, пп. 5, 6, 7 Правил содержания общего имущества в МКД, утверждённых постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491.

Президиум ВАС РФ в постановлении от 15.12.2009 №14801/08 по делу №А72-5489/06-22/219 указал, что согласно пп. 5, 6 Правил содержания общего имущества в МКД, утверждённых Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 №491, в состав общего имущества включаются внутридомовые инженерные системы холодного и горячего водоснабжения, состоящие из стояков, ответвлений от стояков до первого отключающего устройства, расположенного на ответвлениях от стояков, указанных отключающих устройств, коллективных (общедомовых) приборов учёта холодной и горячей воды, первых запорно-регулирующих кранов на отводах внутриквартирной разводки от стояков. В состав общего имущества включается внутридомовая система отопления, состоящая из стояков, обогревающих элементов, регулирующей и запорной арматуры, коллективных (общедомовых) приборов учёта тепловой энергии, а также другого оборудования, расположенного на этих сетях.

По смыслу данных норм тепловые сети, обеспечивающие не только внутридомовую систему отопления, но и систему за её пределами, не могут включаться в состав общего имущества граждан, проживающих в МКД.

В-третьих, условия договора энергоснабжения, по которым предъявляются дополнительные потери, является несправедливыми и не подлежащим применению к спорным отношениям, поскольку с учётом правовой позиции Высшего Арбитражного

суда РФ, выраженной в постановлении №16 от 14.03.2014, в действиях РСО имеется злоупотребление правом при заключении договора энергоснабжения. Судами принимаются во внимание такие фактические обстоятельства, как: доминирующее положение РСО на рынке оказания услуг по теплоснабжению; отсутствие присоединения жилого дома к сетям другой теплоснабжающей организации; необходимость срочного заключения договора в условиях начала отопительного сезона.

Высший Арбитражный суд РФ в последних постановлениях Пленума, в том числе постановлении от 14.03.2014 №16 «О свободе договора и её пределах», обозначил свою позицию и направление судебной практики на долгосрочную перспективу. ВАС РФ указал, что судам следует учитывать, что норма, определяющая права и обязанности сторон договора, толкуется судом исходя из её существа и целей законодательного регулирования, то есть суд принимает во внимание не только буквальное значение содержащихся в ней слов и выражений, но и те цели, которые преследовал законодатель, устанавливая данное правило.

Высшая судебная инстанция обращает внимание, что возможны ситуации, когда злоупотребление правом допущено обеими сторонами договора, недобросовестно воспользовавшись свободой определений договорных условий в нарушение охраняемых законом интересов третьих лиц или публичных интересов. В то же время, поскольку согласно п. 4 ст. 1 Гражданского кодекса РФ никто не вправе извлекать преимущество из своего недобросовестного поведения, слабая сторона договора вправе заявить о недопустимости применения несправедливых договорных условий на основании ст. 10 ГК РФ или о ничтожности таких условий по ст. 169 ГК РФ.

При рассмотрении споров о защите от несправедливых договорных условий суд должен оценивать спорные условия в совокупности со всеми условиями договора и с учётом всех обстоятельств дела. Так, в частности, суд определяет фактическое соотношение переговорных возможностей сторон и выясняет, было ли присоединение к предложенным условиям вынужденным, а также учитывает уровень профессионализма сторон в соответствующей сфере, конкуренцию на соответствующем рынке, наличие у присоединившейся стороны реальной возможности вести переговоры или заключить аналогичный договор с третьими лицами на иных условиях и т.д.

Будем надеяться, что названная в настоящей статье правоприменительная практика устоит и в последующем будет формироваться в защиту прав и законных интересов потребителей.

Стоит обратить внимание, что вопросы права собственности на тепловые сети должны быть урегулированы на этапе строительства, участки тепловых сетей должны передаваться теплосетевым организациям или в муниципальную собственность, но не передаваться ЖЭО. ■

ЩЕРБИНКАЛИФТКОМПЛЕКТ



Запасные части и комплектующие изделия
для всех типов лифтов.
Комплекты модернизации.

Самый большой выбор запасных частей к лифтам в России

тел./факс: (495) 505-62-33,
(926) 963-16-78

www.liftkomplekt.ru
E-mail: shlK@shlK.ru

Юридический/почтовый адрес:
142172, г. Москва, г. Щербинка,
ул. Высотная, д. 6

Совет МКД получил от УО Акт приёмки дома к зиме. Что далее?



Виктор ФЕДУРК, эксперт по жилищному праву и проблемам реформы ЖКХ в ООД «За права человека», член КС движения «Жилищная солидарность»

Готовь сани летом, а телегу — зимой. Лето — период отпусков. Всё ли сделала ваша управляющая организация из программы подготовки МКД к зиме? Тут есть мероприятия, не выполнив которые летом, зимой можно получить огромные проблемы. Проверяем ещё раз всё, что можно определить визуально, по «шпаргалке». Техническое состояние жилых домов должно соответствовать следующим требованиям.

Кровли:

1. Наличие зонтов на оголовках вентиляционных шахт.
2. В кровельном покрытии не должно быть: отверстий, сколов, трещин — в шиферных кровлях; отслоений от оснований, разрывов, пробоин, вздутий, расслоений в швах кровельного материала — в мягких кровлях; оголения арматуры, разрушения защитного слоя, прогибов трещин в лотках — в железобетонных кровлях; пробоин, свищей, разрушений окрасочного слоя и защитного слоя — в металлических кровлях.
3. Кровли и водоприёмные воронки системы внутреннего водоотведения с кровли должны быть очищены от мусора, на водоприёмных воронках должны быть установлены защитные решётки.
4. Водоприёмные лотки системы наружного водоотведения должны находиться в исправном техническом состоянии и очищены от мусора.
5. Двери (дверки) выходов на кровлю должны надёжно запираются, быть в исправном состоянии и утеплены.



■ Осмотр кровли

Подъезды жилых домов:

1. Остекление оконных проёмов на лестничных клетках должно быть двойным, оконные блоки и рамы должны быть утеплены (уплотнены) по периметру.
2. Дверные полотна тамбурных и входных дверных блоков при входах подъезды должны быть в удовлетворительном техническом состоянии, исключать сквозное продувание, оборудованы доводчиками, по периметру дверные блоки должны быть утеплены (уплотнены).
3. В системе электроосвещения мест общего пользования должны применяться энергоэффективные лампы (минимум 70 % от общего количества).

Подвальные помещения:

1. Фундаменты и наружные стены в подвальном помещении не должны иметь трещин, неравномерных осадков, а также замачиваний.
2. На продухах подвального помещения должны быть установлены открывающиеся утеплённые заслонки.

Наружные стены:

1. Наружные стены зданий не должны иметь деформаций (трещин, неравномерные осадок, выпучивания).
2. Межпанельные стыки крупнопанельных зданий должны быть герметизированы.



■ Безобразное состояние двери входа на чердак и кровлю



■ Опасное состояние распределительной щитки и проводки



■ Межблочные швы требуют обязательной герметизации



■ Прибор учета тепла и трубы отопления в подвале. Трубы на полу требуют восстановления теплоизоляции



■ Образцовый автоматизированный узел управления теплом и отличное состояние подвального помещения

3. Трубопроводы системы наружного водоотведения (водосточные трубы), расположенные на фасадах зданий, должны находиться в исправном техническом состоянии и быть оборудованы отчётами (сливными коленами).

4. Отмостка здания не должна иметь провалов, трещин; уклон отмостки должен быть выполнен от стены здания.

Инженерные сети:

МКД должны быть оснащены исправно работающими общедомовыми приборами учёта тепловой и электрической энергии, расхода холодной и горячей воды (управляющая организация должна представить акты поверки).

Система электроснабжения:

Кабельные линии, коммутационная аппаратура, осветительные приборы, расположенные в электрощитовых, поэтажных щитах, местах общего пользования должны быть в исправном техническом и рабочем состоянии (не должно быть неизолированных токоведущих частей, «скруток», в электрощитах — плавких вставок самодельного изготовления, поэтажные электрощиты должны быть закрыты).

Система отопления:

1. Трубопроводы и запорно-регулирующая арматура системы отопления должны быть в исправном техническом состоянии (не должно быть протечек, утечек теплоносителя из системы отопления).

2. Трубопроводы системы отопления в неотапливаемых помещениях (подвалы при нижней разводке, чердаки при верхней разводке) должны быть теплоизо-

лированы; при выполнении ремонтных работ по тепловой изоляции должны применяться энергоэффективные материалы.

Система горячего водоснабжения:

1. Трубопроводы и запорно-регулирующая арматура системы горячего водоснабжения должны быть в исправном техническом состоянии (не должно быть протечек, утечек воды из системы горячего водоснабжения).

2. Трубопроводы системы горячего водоснабжения в неотапливаемых помещениях должны быть теплоизолированы; при выполнении ремонтных работ по тепловой изоляции должны применяться энергоэффективные материалы.

Система холодного водоснабжения и водоотведения:

Трубопроводы и запорно-регулирующая арматура системы холодного водоснабжения, а также трубопроводы системы водоотведения должны быть в исправном техническом состоянии (не должно быть протечек, утечек воды из системы указанных инженерных систем).

Система естественной вентиляции для МКД, оборудованных внутридомовым и (или) внутриквартирным газовым оборудованием:

Система естественной вентиляции должна быть очищена и выполнен ремонт дымовых и вентиляционных каналов многоквартирных домов. Проверка состояния дымовых и вентиляционных каналов и при необходимости их очистка производится: в процессе эксплуатации дымовых и вентиляционных каналов (перио-

дическая проверка) — не реже трёх раз в год (не позднее, чем за семь календарных дней до начала отопительного сезона, в середине отопительного сезона и не позднее, чем через семь дней после окончания отопительного сезона).

Нормативные документы:

1. Федеральный закон от 29.12.2004 №189-ФЗ «Жилищный кодекс РФ».
2. Федеральный закон от 23.11.2009 №261-ФЗ «Об энергосбережении».
3. Правила содержания общего имущества в МКД, утверждённые ПП РФ от 13.08.2006 №491.
4. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утверждённый ПП РФ от 03.04.2013 №290.
5. Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утверждённые Постановлением Госстроя России от 27.09.2003 №170.
6. Правила пользования газом в части обеспечения безопасности при использовании и содержании внутридомового и внутриквартирного газового оборудования при предоставлении коммунальной услуги по газоснабжению, утверждённые ПП РФ от 14.05.2013 №410.

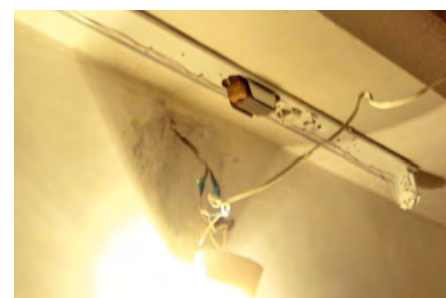
В случае выявления нарушений обращаться в УО уже поздно. Обращайтесь с заявлением в свою Госжилинспекцию, которая обязана была проверить подготовку к зиме каждый МКД. ■



■ Отвратительное состояние чердака и дырявое колено внутреннего водостока



■ Отличное состояние утепленного чердачного помещения



■ Недопустимое состояние элементов системы освещения

О проверке прибора учёта тепла подрядчик решил «забыть»



Михаил МАЛИНИН

По мнению Гидрометцентра России, минувший 2014 год стал вторым, после 2010-го, наиболее тёплым годом на Северном полушарии в истории регулярных метеорологических наблюдений на планете, ведущей своё начало с 1891 года. Подрядная организация, по-видимому, считает наоборот: чем теплее год, тем больше тепла требуется на отопление дома. Причина тому — не погода на дворе и разница температурных режимов разных лет, а намеренное пренебрежение приборами учёта тепла с целью получения от потребителя максимально высокой платы за предоставленную услугу.

Достаточно не провести плановую метрологическую поверку общедомового прибора, как показания прибора перестают учитываться. Зато расход тепла, исчисленный по нормативам потребления, вдвое больше. Эти нормативы рассчитаны на максимально холодную погоду и применяются в домах, не оборудованных общедомовыми приборами учёта тепла. Так что если общедомовой прибор не прошёл поверку, то его показания уже ничего не значат, и «можно» смело переходить к нормативам потребления и вымогать у потребителя незаработанные деньги.

Таков механизм действий управляющей домом организации, посредством которого наш подрядчик принуждает собственников и нанимателей помещений платить за отопление не по фактическому потреблению, как того требуют утверждённые Правительством РФ правила «О предоставлении коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов» №354 от 06.05.2011, а по нормативам потребления 1994 года из расчёта 0,016 Гкал/м².

Выше я сказал, что управляющая домом организация намеренно и в корыстных целях пренебрегает эксплуатацией прибора учёта тепла, поскольку именно она получает деньги за непредоставленную услугу, и именно на её обязанность, согласно п. 31 «е» указанных Правил, входит ежемесячное снятие показаний с такого прибора в присутствии представителя поставщика ресурсов (ОАО «МОЭК») и занесение показаний в специальный журнал. Следовательно, УО и осуществляет контроль за работой прибора, являющегося частью общедомового имущества, и за снятием с него показаний. А если уполномоченная организация не провела плановую поверку прибора, то УО обязана указать ей на её договорную обязанность.

В доме по адресу: г. Москва, ул. Большая Черемушкинская, д. 5, корп. 1, общедомовой прибор учёта тепла был установлен в 2009–2010 годы в ходе комплексного капитального ремонта. Сначала техобслуживание и поверку прибора осуществляло ОАО «МОЭК», а с апреля 2013 года — ГБУ «Единый информационно-расчётный центр города Москвы» (ЕИРЦ), которому теперь и принадлежат все такие приборы. При этом, согласно пп. 2.2 и 8.1 Постановления Правительства Москвы от 10.02.2004 №77-ПП, собственники и пользователи помещений оплачивают работы по обслуживанию общедомового прибора учёта тепловой энергии. Расходы на эти работы включены в тариф оплаты за содержание и ремонт общего имущества, хотя теплосчётчик и не входит в его состав, а принадлежит ЕИРЦ!

По данным ОАО «МОЭК», расход тепловой энергии на отопление упомянутого многоквартирного дома в 2012 году составил 362,28 Гкал. В 2013 году тот же расход составил 375,961 Гкал. В декабре 2013 году Государственное бюджетное учреждение ЕИРЦ по каким-то причинам не провёл поверку прибора, и вплоть до весны 2015 года с него не снимали показания. Поверку три предыдущие года подряд тоже не проводили.

Расчёт за 2014 год, произведённый по существующим нормативам потребления, составил 716,318 Гкал, то есть вдвое больше, чем в каждый из предыдущих двух лет. Соответственно, выросла и сумма начислений собственникам и нанимателям помещений за отопление. Произвести перерасчёт платежей подрядная организация отказалась.

В феврале 2013 года, после настойчивых обращений Совета МКД к депутатам и в органы исполнительной власти, начисление платежей за отопление стало осуществляться по общедомовому прибору учёта тепловой энергии. Но, видимо, теперь, в феврале 2015 года, исполнительная власть, под руководством которой находится и ДЕЗ, и ЕИРЦ, и Мосжилинспекция, решила, что собственники и наниматели помещений этого МКД больше никакой финансовой выгоды от энергосбережения иметь не должны.

Согласно ст. 20 Жилищного кодекса РФ, Мосжилинспекция осуществляет в городе Москве государственный жилищный надзор, включая сферу предоставления коммунальных услуг. Получив в феврале 2015 года завышенные счета за отопление, совет МКД обратился в подразделение Мосжилинспекции по ЮЗАО. В течение трёх месяцев надзор упорно молчал. В связи с этим в Правительство Москвы была подана жалоба на невыполнение Госжилнадзором своих обязанностей. В подразделение Роспотребнадзора по ЮЗАО подана другая жалоба о нарушении прав потребителей. После получения ответов жителями дома будет подано в Зюзино районный суд Москвы исковое заявление к управляющей организации о перерасчёте за отопление, понуждении её выполнять обязанности по договору управления МКД и действующему законодательству, а также о возмещении морального вреда, нанесённого собственникам и нанимателям помещений нарушением заключённого договора управления домом.

Думается, однако, что причина непроведения поверки общедомового прибора учёта тепловой энергии лежит не только в плохости получения необоснованных платежей за отопление с жителей только одного дома. Дело в том, что комплексный капремонт с утеплением фасадов был проведён в 2008–2012 годах во многих, в том числе в соседних, домах той же серии в целях энергосбережения. В этих домах тоже установлены общедомовые приборы — узлы учёта тепловой энергии (УУТЭ). Однако расчёт за услугу по отоплению в указанных домах производится не по этим приборам, а по старинке: по нормативам потребления, которые, как мы уже говорили, дают вдвое более высокую цифру потребления тепла. То есть за фактически потреблённое тепло оплата взимается практически вдвое дороже. Если в вашем доме проведён комплексный капремонт с утеплением фасадов и установкой общедомового прибора учёта тепла, но вы продолжаете получать счета за отопление в прежнем размере, значит, в основе вашего счёта за отопление лежит не фактическое потребление, а старые нормативы потребления 1994 года.

Как собственники или как потребители вы вправе обратиться в местное отделение ОАО «МОЭК» как к поставщику энергоресурсов и получить от него распечатки посуточных отчётных ведомостей за потреблённое тепло за все месяцы отопительных сезонов предыдущих лет, на основании которых формировались расчёты за отопление по вашему дому за предыдущие годы, а затем сравнить их между собой. Если показания до и после капремонта не отличаются друг от друга, значит, общедомовым прибором учёта тепла ваша УО не пользуется. Экономия от энергосбережения она кладёт себе в карман, нарушая ваши жилищные права и права потребителя. ■

Внимание! Конкурс!

Некоммерческое партнерство жилищных объединений и граждан «За сохранение и улучшение жилища «Управдом», Ассоциация НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК

с 15 января 2015 по 1 декабря 2015

проводит конкурс «Эффективное управление многоквартирным домом»

На конкурс принимаются описания успехов управляющих организаций по эффективному управлению многоквартирным домом **с внедрением ресурсосберегающих технологий.**

Премиальный фонд конкурса - 150 000 руб.

1 место: 3 премии по 15 000 руб.,

2 место: 6 премий по 10 000 руб.,

3 место 9 премий по 5 000 руб.

Обязательные требования к конкурсным работам

1. Описание реализованных энергоэффективных мероприятий:

детальное описание проведенных работ, сроки выполнения/ внедрения, описание и технические характеристики установленного оборудования, в случае поэтапной модернизации - описание каждого этапа;

2. Финансовая информация:

стоимость проведенных работ, источник(и) финансирования (за счет средств Фонда ЖКХ, заемное финансирование, собственные средства ТСЖ/ЖСК - резервный фонд, фонд КР; за счет целевых взносов собственников, за счет арендных и других платежей от использования общего имущества, средства поставщиков оборудования, рассрочка и т.д.), в случае кредитования - условия кредита (сроки, %%);

3. Экономическая выгода:

полученная экономия энергоресурсов в денежном эквиваленте и абсолютном выражении (объем сэкономленных ресурсов, %% от общего потребления за год); период окупаемости затрат на мероприятия;

4. Необходимые наглядные сопроводительные материалы:

фотографии дома, установленного оборудования, графики, схемы.

Темы конкурсных работ

- истории по теме «утепление фасадов МКД, подвалов и чердаков»;
- истории по теме «модернизация тепловых пунктов и систем водо/теплоснабжения включая установку приборов учета»;
- истории по теме «модернизация систем освещения в местах общего пользования»;
- истории по теме «модернизация систем управления ресурсами МКД (включая установку автоматических систем технического измерения энергоснабжения - АСТИЭ, поквартирную диспетчеризацию ИПУ и др.)»;
- истории по теме «модернизация общедомового оборудования, включая лифты».

Критерии оценки конкурсных работ

1. Полнота предоставления информации в соответствии с обязательными требованиями к конкурсным работам.
2. Экономическая эффективность достигнутых результатов.
3. Результаты интернет - голосования. После публикации конкурсных работ в журнале «Председатель ТСЖ» статьи будут размещены на сайте Ассоциация НКО по содействию развития ТСЖ и ЖСК с возможностью размещения комментариев и оценки работ по пятибалльной шкале.

Работы на конкурс направлять в редакцию журнала «Председатель ТСЖ»
на e-mail: eluas@yandex.ru с пометкой «На конкурс».

Итак, вы — общее собрание собственников — решили установить у себя автоматизированный индивидуальный тепловой пункт (АИТП). Как правильно выбрать поставщика оборудования и подрядчика? Вы ведь точно не хотите переплачивать за товар и определённо желаете получить максимально эффективное техническое решение.



Артем МАРКЕЛОВ,
генеральный директор
компании Energy Transfer

Основные подходы к выбору автоматизированного теплового пункта

Поверьте, спектр оборудования, который предлагается на рынке, сейчас так же огромен, как количество марок автомобилей, но не каждое АИТП вам идеально подойдёт. Самый важный этап, о котором не знают 99% людей, устанавливающих у себя АИТП, — это небольшое предварительное технико-экономическое обследование, которое необходимо провести. Затем вам предстоит сделать выбор между АИТП:

- а) заводской готовности блочно-модульного исполнения (фото 1) и
- б) сборным АИТП, который собирается из «россыпи» комплектующих прямо у вас в подвале (фото 2).

Заводские АИТП, если они правильно собраны, всегда отличаются быстротой и простотой монтажа. Поэтому большинство монтажных компаний и предпочитают работать с ними, так как блоки-модули надо просто «закрутить на фланцы и включить в розетку» (фото 1).

Цены на блоки заводской готовности **всегда** выше, так как завод загружен не постоянно, и все круглогодичные издержки по зарплате персонала, отоплению, охране и т.п. ложатся в цену конечного продукта. Пик заказов приходится на осень, когда потребитель вспоминает, что



■ Фото 1. Автоматизированный тепловой пункт заводской сборки

надо устанавливать АИТП — всё остальное время завод работает на склад с небольшой загрузкой или просто простаивает. Найти квалифицированных сварщиков, электриков, сборщиков — большая проблема, поэтому им платится зарплата вне зависимости от загрузки производства.

Заводы по производству ИТП условно можно разделить на две группы: первая — крупные заводы, на которых организована серийная сборка ИТП, и вторая — средние и мелкие производства, выполняющие изготовление блочных ИТП по индивидуальным проектам.

Серийно ИТП в России выпускают лишь несколько фирм (брендов). Такие ИТП отличает высочайшее качество сборки и комплектующих. Но есть и минусы серии: габаритные размеры серийных блоков невозможно изменить, и нельзя заменить одного производителя комплектующих на другого. Технологическую схему таких индивидуальных тепловых пунктов тоже невозможно изменить, и не важно, подходит она вам или нет.

Этих недостатков лишены блочные ИТП, изготавливаемые по индивидуальным проектам. Производители таких ИТП есть в каждом крупном городе. Но тут велик риск попасть на недобросовестного производителя с «гаражной» сборкой или столкнуться с ошибками проектирования.



■ Фото 2. Сборный автоматизированный тепловой пункт



■ Пласти́нчатый теплообменник



■ Кожухотрубный теплообменник

Проектировщики тоже люди и могут ошибаться. И что тогда делать? Да, вы будете писать претензии заводу, судиться, но их юристы гораздо опытнее вас, и они уже на стадии подписания договора всё продумали. У ТСЖ или ЖСК зачастую даже нет юристов, которые бы грамотно составили иск. Но устанавливать АИТП надо, ведь вы за него заплатили.

Начинается демонтаж дверных проёмов, реконструкция стен, и вот уже смета монтажных работ выросла в два или три раза. Кто знает, а не специально ли они ошиблись, когда замеряли проёмы, и те ли размеры отправили на завод-производитель?

Сборный АИТП всегда можно установить в доме, даже если площадей в подвале катастрофически не хватает, и он может состоять из таких же комплектующих, что и заводские блоки (фото 2).

Стоят эти системы гораздо дешевле, но риски остаются. Заводы всегда закупают комплектующие у проверенных поставщиков и дают заводскую гарантию. Блочные АИТП проходят «опрессовку», то есть проверяются на предмет протечек сразу на заводе. Их трубопроводы окрашены высококачественной краской.

Бригады монтажников сложно контролировать. Где и как покупаются шаровые краны, манометры? Эти комплектующие прекрасно подделывают в Азии, а их более низкая цена — результат использования дешёвых марок сталей.

Чрезвычайно важным при контроле работы монтажных организаций является проверка качества сварочных швов. Проверить их ТСЖ, ЖК, ЖСК или УК зачастую просто не в состоянии — нет нужного оборудования. В обязательном порядке требуйте от подрядчиков предоставления гарантий на монтажные работы и обязательно работайте только с проверенными годами организациями. Специализированные организации всегда имеют в своём арсенале соответствующее оборудование — ультразвуковые или рентгеновские дефектоскопы.

Очень важным фактором является не только сам факт членства монтажной

организации в СРО, а сумма страховых выплат. Крупные организации не экономят на страховых взносах, так как это реклама их услуг и спокойствие клиента. Обязательно обращайте внимание на сумму уставного капитала монтажной фирмы. Минимальная сумма — 10 тыс. рублей — самый явный признак того, что вы имеете дело с «шабашниками».

Основные технические решения, которые применяются в отопительных АИТП, делятся на две группы:

1. Независимая схема присоединения к тепловой сети — теплоноситель внутридомового контура отопления отделён от тепловой сети теплообменником (бойлером) и циркулирует по замкнутому циклу только внутри данного здания.

2. Зависимая схема присоединения — теплоноситель имеющейся районной теплотети используется в радиаторах отопления многих зданий.

Независимые схемы присоединения реализуются при помощи теплообменных агрегатов (пластинчатых или кожухотрубных) — каждый из этих видов имеет множество подвидов со своими преимуществами и недостатками (фото 3).

Споры о том, какой тип теплообменника лучше (пластинчатый или кожухотрубный), идут уже не первый год на всевозможных семинарах, выставках, конференциях, страницах профильных журналов, но и те, и другие продолжают выпускаться и успешно продаваться.

При зависимой схеме присоединения к тепловой сети применяются узлы подмеса или элеваторы с управляемым соплом. По определению АИТП с зависимой схемой присоединения являются более дешёвыми и надёжными. Кроме того, обслуживание таких АИТП существенно дешевле.

К сожалению, при организации теплоснабжения в крупных (высотных) зданиях применяется только независимая схема присоединения, что необходимо для соблюдения ряда особых технических требований.

Существуют сотни вариантов компоновки АИТП для одного и того же здания

из комплектующих достойного качества, как мировых, так и отечественных производителей. Ни одно ТСЖ или УО не обладает всей полнотой информации обо всех характеристиках оборудования и вынуждены доверять проектировщикам, которые, как правило, аффилированы с тем или иным производителем оборудования или монтажной организацией (получают комиссионные вознаграждения).

Совершенно очевидно, что на рынке теплосберегающих технологий сейчас нет баланса, отсутствует механизм, позволяющий потребителю осуществлять грамотный и компетентный отбор проектировщиков, монтажников и производителей оборудования. Из-за чего потребитель сам же и страдает, не получая от установки АИТП ожидаемого результата.

Чаще всего при установке АИТП «забывают» про наладку (гидравлическую балансировку) системы отопления здания. Основным показателем к её проведению является различие в качестве отопления по подъездам здания. Первый подъезд может изнывать от жары, а последний — замерзает.

Также при установке АИТП можно организовать пофасадное регулирование, то есть одна сторона дома будет регулироваться независимо от другой. Все эти мероприятия повышают эффективность установки АИТП, но, к сожалению, монтажникам, проектировщикам и продавцам АИТП до эффективности нет дела, они хотят получить деньги и уйти.

Цивилизованные европейские страны вполне успешно применяют институт энергосервиса. Таким образом, потребитель никогда не остаётся один на один с продавцом. Энергосервисная компания — это своего рода «адвокат» потребителя. Если экономия не достигается или она недостаточна для окупаемости затрат, то энергосервисная компания разорится, так как её доходом является часть экономии потребителя. Будем надеяться, что рано или поздно в России всё же появятся адекватные правовые механизмы, которые позволят людям экономить на коммунальных платежах. ■

Продолжаем серию статей, посвящённых инженерным системам МКД и особенностям их работы.

Термостатические клапаны

Для затрат на теплоснабжение в общем объёме оплаты жилищно-коммунальных услуг достигает порой половины всей суммы, а то и более. Изменить ситуацию в лучшую сторону позволяет термостатическое регулирование.

Статистика показывает, что снижение температуры воздуха в помещении на 1°C снижает экономические затраты на тепло на 3–5%. Следовательно, понижение температуры в квартире, например, на 5°C уменьшит расходы на создание вашего комфорта на 15–25%. Именно поэтому вся техническая и юридическая мысль европейских производителей и законодателей направлена на то, чтобы максимально уменьшить расход тепла и максимально заинтересовать в этом всех участников процесса производства и потребления. Одним из технических способов снижения затрат на тепло является температурная стабилизация атмосферы в помещении. Приборы, предназначенные для этой цели, называются термостатическими клапанами.

Базовым элементом термостатического клапана является терморегулирующий клапан, суть работы которого заключается в изменении размера отверстия (проходного сечения) внутри него, через который проходит теплоноситель. Таким образом, чем больше горячей воды проходит через радиатор, тем он горячее, и наоборот.

Существует два вида терморегулирующих клапанов: простые, ручной регулировки, у которых ручка (штурвал) управления крепится непосредственно к штоку клапана (рис. 1), и клапаны, у которых есть возможность замены ручки на термостатическую головку (рис. 2).

При использовании простого клапана приходится периодически настраивать температурный режим вручную. Но, если ручку управления заменить термостатической головкой (рис. 3), то терморегулирующий клапан станет термостатическим (рис. 4) — головка будет сама надёжно поддерживать заданную температуру.

Принцип действия термостатической головки (рис. 5) основан на расширении при нагревании специальной жидкости 1, имеющей высокий коэффициент температурного расширения, которая заключена в запаянный баллон 2. Внутри баллона находится сильфонная трубка 3, которая сжимается при расширении жидкости, передавая поступательное движение через предохранительный поршень 4 и специальную полимерную проставку 5 на шток 6 термоклапана, и заставляет клапан закрываться. Когда температура воздуха в помещении снижается, жидкость 1 сжимается, и клапан под воздействием возвратной пружины 7 совершает обратное действие и увеличивает проходное сечение.



Александр БАЛАХИН, председатель правления общественного Совета защиты прав населения (город Отрадное, Ленинградская область)



Рис. 1.



Рис. 2.



Рис. 3.



Рис. 4. Замена ручки управления на термостатическую головку

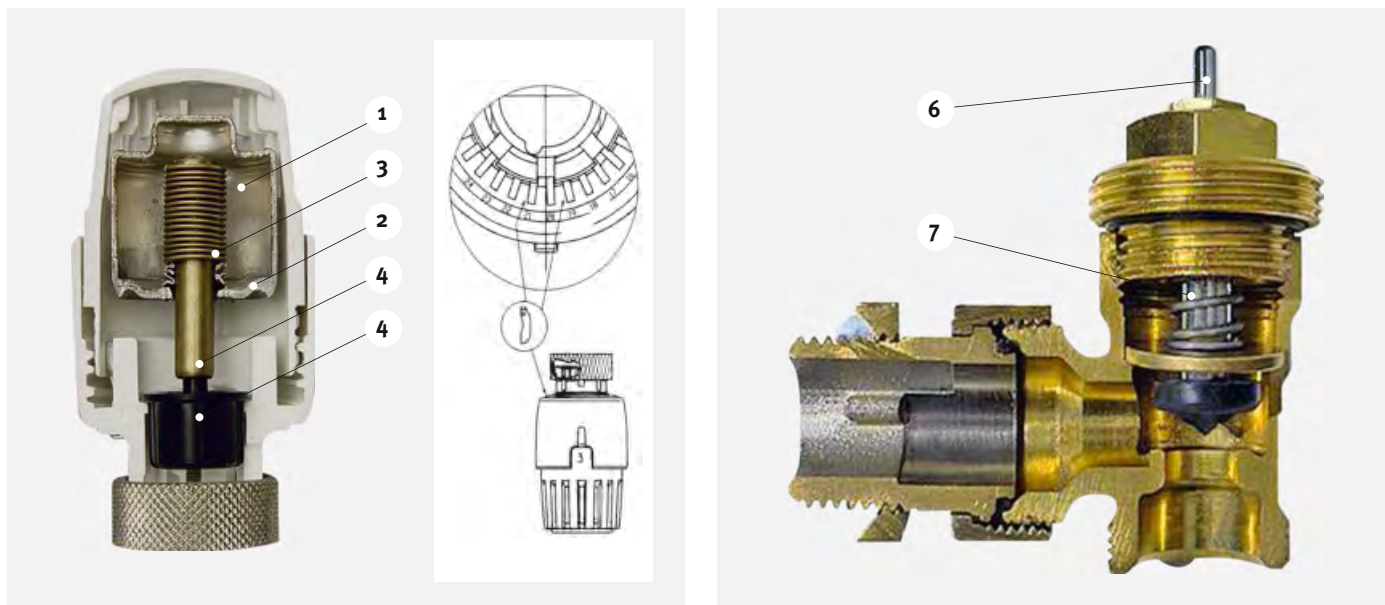


Рис. 5. Устройство термостатической головки

Соответственно, через большее отверстие будет проходить больше теплоносителя.

Нужная температура задаётся путём вращения ручки головки, на которой написаны установочные цифры, соответствующие определённой температуре в помещении. Например, если стоит цифра 3, то это соответствует 20°C, а 4 — 25°C. Все эти сведения прописаны в таблице соответствия, которая есть в инструкции, прилагаемой к термостатической головке. Обозначения на ручке головки могут быть и в градусах Цельсия. Всё зависит от фирмы-производителя.

В зависимости от геометрической конфигурации клапана клапаны могут быть прямыми, угловыми и осевыми, что позволяет подобрать нужную конфигурацию в соответствии с условиями монтажа. Если термостатический клапан монтируется совместно с настенным термостатом (рис. 6), то вместо головки устанавливается сервопривод (рис. 7). Настенный электронный термостат монтируют обычно в зоне наиболее частого пребывания людей, чтобы именно в этом месте контролировать температуру воздуха в помещении, а не около радиатора.

При двухтрубных системах отопления необходимо применять запорно-настроечные вентили (рис. 8). В двухтрубной схеме теплоснабжения по одной трубе горячая вода подаётся под сильным давлением от теплоцентрали, по второй трубе — возвращается обратно уже остывшая и потеряв давление. Из-за этой значительной разницы давления в подающей и обратной линиях трубопровода необходимо оптимизировать объем теплоносителя, проходящего через радиаторы в квартирах.

Обычно для нормальной работы радиатора необходим расход не более 100 л/ч, чтобы вместо «перетопа» радиатор обеспечивал в комнате нормативную температуру воздуха +20°C.

Именно эту ограничительную функцию и выполняет настроечный вентиль, благодаря чему регулировочный клапан производит уменьшение расхода теплоносителя до этих самых 100 л/ч, одновременно решая ещё две параллельных задачи: ограничение линейной скорости потока теплоносителя и осуществление балансировки.

Согласно СНиП линейная скорость потока должна быть не более 2 м/с, чтобы избежать так называемых «кавитационных шумов» — противного шума в трубах и радиаторах. Кавитация — это холодное «кипение» воды, вызываемое вакуумными разрывами потока. То есть из-за чрезмерной скорости прохождения горячей воды по трубам кое-где начинают образовываться пустоты, воздушные «пузыри». Кроме дискомфорта, вызываемого у людей шумом, кавитация вредна ещё и тем, что со временем разрушает элементы системы отопления.

Так же, как и терморегуляторы, настроечные вентили бывают угловыми и прямыми для разных потребностей монтажа.

Особого внимания заслуживают программируемые термостаты, которые позволяют производить регулировку температуры по определённой программе. Например, уходя на работу, вы можете запрограммировать термостат на минимально возможную температуру +7°C до вашего прихода, а к нужному времени прибор поднимет её до +20°C. Таким образом вы минимум вдвое сократите расход тепла. Эти термостаты имеют как ежедневное программирование, так и недельное. Внешний вид программируемых термостатов может быть самым разнообразным, но функции они выполняют примерно одинаковые.

Практика показывает, что применение термостатических клапанов может уменьшить расход тепла до четырёх раз, а применение программируемых термостатов — до восьми. ■



Рис. 6.

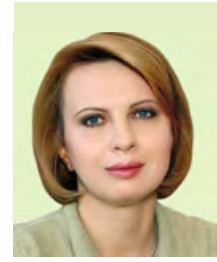


Рис. 7.



Рис. 8.

Доклад в Московской городской Думе на совместном заседании комиссии МГД по экологической политике и комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике 10 июня 2015 года.



Евгения СЕМУТНИКОВА,
заместитель руководителя ДПТиООС

Газон или лужайка?

Приоритет в сегодняшнем обсуждении нужно отдать незапечатанным территориям, которых пока большинство и которые не относятся к территориям, занимаемым партерными или обыкновенными газонами. Это слишком большие площади и необоснованно содержатся как газоны. Существуют Правила создания, содержания и охраны зелёных насаждений – московское постановление от 20.10.2002 №743-ПП (в действующей редакции), которое очень детализировано, где много разделов, в том числе есть весь список

работ по уходу за газонами. Это более 10 операций, которые прекрасно знают фирмы, осуществляющие уход.

Правила существуют уже более 10 лет, но проблема содержания газонов стоит далеко не первый год, на что, судя по всему, есть объективные причины, связанные либо с соблюдением/несоблюдением этих Правил, либо требующие их пересмотра. Почему так? А потому что повседневная картина, расстраивающая экологов и общественность, выглядит примерно следующим образом:



Было



Стало

Как содержать газоны – важная тема, несмотря на кажущуюся «бытовую плоскость». Сегодня рассмотрим практический аспект влияния нашей повседневной жизни на сохранение или разрушение биосферы как первоосновы в жизни людей, и насколько Москва как мегаполис соответствует критериям «устойчивого развития», которое предполагает определяющую роль биосферы в существовании человечества и необходимость её сохранения.

Всем известно, что экосистемные процессы являются неотъемлемой ключевой частью сложнейшего механизма регуляции, который позволяет поддерживать на планете именно ту температуру, состав атмосферы, объем биомассы, при каких человек как вид может существовать. Сохранение ненарушенных естественных экосистем* на пространствах глобального масштаба и на каждой отдельно взятой территории – необходимое условие устойчивого существования жизни на Земле. Сокращение количества ненарушенных природных территорий уменьшает устойчивость окружающей среды.

Как у нас организовано существование: сохраняем ли мы среду обитания (свою и ещё миллионов видов) или разрушаем? Ответ, думается, очевиден. Поэтому сохранение биомассы является экологическим приоритетом, а сохранение естественной растительности – в особенности.

* Биота – исторически сложившаяся совокупность растений и животных, распространённых на определённой территории. Биотоп – среда существования комплекса животных и растений, входящих в биоценоз. Биоценоз – совокупность животных, растений, грибов и микроорганизмов, совместно населяющих участок суши или водоёма. Биоценоз является составной частью биогеоценоза (экосистемы): БИОТА + БИОТОП = БИОГЕОЦЕНОЗ (ЭКОСИСТЕМА).

Газоны, «негазоны» и их проблемы

Разделим вопросы содержания в городе территорий, где специально создавались газоны, и где они сохраняются и поддерживаются; и территорий, где газоны никогда не создавались, а растёт обычная трава, то есть имеется естественный травяной покров из дикорастущих трав, и вопросы, как правильно содержать этот самый естественный травяной покров.

Говорят, что в город едут не за природой, а за большим доходом, образованием для детей, весёлым досугом, но это не противоречит целям сохранения природы.

1. Газоны – специально созданные «зелёные ковры» на статусных местах, центральных площадях. Пусть будут. Но! Они выполняют в общем-то декоративную функцию и к делу охраны природы относятся мало. Хотя это в любом случае лучше, чем запечатанные территории.
2. Основные незапечатанные территории города тоже содержатся в режиме газонов. Подобное содержание приводит к гибели естественного травяного покрова, ухудшению качества почв и возникновению «лунных ландшафтов». Даже если мы имеем такую территорию как газон, засеянный злаками, проблемы с её содержанием никуда не исчезают.

Проблема 1. Косильщики при покосе срезают траву ниже 5–8 см, то есть ниже узла кущения злаков, следовательно, нарушается рост растений и появляются проплешины даже не по причине отсутствия полива и жары. Просто режим кошения не соблюдается. Поверхность для создания газона не была правильно подготовлена, выровнена, поэтому остались неровности почвы, кочки — в этом тоже причина невозможности правильной стрижки газонокосилкой.

Проблема 2. Не соблюдается технология полива.

Проблема 3. Ухудшение качества почвогрунтов. Как следствие — резко увеличилось количество жалоб населения. Отсутствует контроль приёмки используемых почвогрунтов, который раньше был обязательным.

В результате газоны как таковые не выполняют даже декоративной функции, не говоря уж о природоохранной.

Территории с естественным травяным покровом

Отдельная и самая важная тема — территории, где сохранился травяной покров из дикорастущих трав, и это не парки или ООПТ. Это наши дворы. Итак, рассмотрим дворовые территории или территории так называемой 3-й категории.

Это естественные экосистемы, которые по нормам федерального законодательства должны охраняться законом. Но, увы, в Москве они содержатся без охранного режима, причём естественные экосистемы должны содержаться совершенно по-другому, чем искусственные. Наиболее актуальные здесь задачи:

1. Сохранение высокотравья хотя бы на половине дворовых территорий.
2. Различные виды выкашивания не более двух раз за сезон.

Аргументы оппонентов естественной растительности и разъяснения биологов:

Клещи	Выкашивание ряда травы возле дорожек и детских площадок.
Аллергия	Первое кошение производить ближе к концу июня, до цветения злаков.
Бурьян	Так называют рудеральные растения, произрастающие на пустырях, свалках, вдоль путей сообщения и т.п. Среди них много ценных лекарственных (одуванчик лекарственный, пижма обыкновенная, пырейник сердечный, подорожник большой, щавель конский и др.), медоносных и кормовых (в том числе для птиц) растений. Сообщества, образованные видами рудеральных растений, часто развиваясь на полностью лишённых напочвенного покрова местах, дают начало восстановительным сукцессиям*.

Уже существует опыт московских дворов, где экоактивисты различным образом добиваются сохранения лугового разнотравья, в некоторых местах — рудеральной растительности.

Даже после одного-двух лет отсутствия кошения травяной покров восстанавливается.

При Департаменте природопользования действует общественный совет и общественная рабочая группа. И мы готовы внести все нужные изменения в Правила (№743-ПП) при поддержке этой инициативы.

Для дворовых территорий это будет, очевидно, очень простая формализованная инструкция. Сэкономленные средства будут направлены на прополку и подсев семян низкопокрывных луговых трав — например, клевера.

* Сукцессия — последовательная закономерная смена одного биологического сообщества другим на определённом участке среды с течением времени в результате влияния природных факторов.

** Коридоры экологического каркаса — образуются для обеспечения пространственной связи между особо охраняемыми природными территориями и другими элементами экологической сети в целях сохранения объектов государственного природно-заповедного фонда, биологического разнообразия, охраны естественных путей миграции животных и распространения растений, обитающих и произрастающих на ООПС.



Примагистральные и озеленённые территории

Здесь необходим пересмотр нормативов и регламентов по их содержанию. Приоритетом должно стать требование сохранения естественной травяной растительности. Ведь луговое разнотравье прекрасно может служить декоративным элементом, в первую очередь, за счёт подсадки цветущих в разное время трав.

Наши предложения

1. Закрепить Правилами экологический подход, прежде всего к содержанию дворовых территорий. Это порядка 6 тыс. га естественной биоты. Для этого, в частности, с юридической точки зрения, мы должны уйти от термина «газон» применительно к естественным травянистым экосистемам, там, где они ещё сохранились.
2. На озеленённых территориях возможно выделение экспериментальных площадок для восстановления лугового разнотравья, высотой 30–70 см, которое цветёт весь год. И предусмотреть возможные варианты мозаичного кошения при проблемах с уборкой мусора.
3. Ввести обязательное мозаичное кошение на территориях, прилегающих к МКАД — это мёртвая земля. Необходимо восстанавливать коридоры экологического каркаса**.
4. Возобновить процесс контроля качества почвогрунтов при приёме.

Выводы

1. Существует запрос москвичей: косить меньше и сохранять естественные системы.
2. Есть и понимание приоритетов экологами.
3. Есть и готовность служб ЖКХ услышать наши аргументы. ■

Из выступления 10 июня в Московской городской Думе на совместном заседании комиссии МГД по экологической политике и комиссии по городскому хозяйству и жилищной политике.



Александр РАППОПОРТ,
к.б.н., заместитель директора
Ботанического сада МГУ,
член общественного совета ДПиООС

Паспорт участка как насущная потребность

«Существует формальная сторона, касающаяся луговых и разнотравных газонов. Дело в том, что каждый газон заносится в паспорт учётного участка, например, придомовой территории — так вот, в этих паспортах нет ни одного квадратного метра луговых и разнотравных газонов. Только газон партерный (очень редко) или обыкновенный газон — 99 процентов. Поэтому коммунальщики и содержат территорию в соответствии с паспортом участка. И они по-своему правы! Ведь все сметы на работы по уходу основаны на тех данных, которые есть в паспортах. И если деньги выделяются на обыкновенный газон, то ухаживать коммунальщики должны за участком так, как будто там обыкновенный газон (покосы, уборка листьев, полив, подсев).

И если они по какой-то причине не будут так ухаживать, то возникнут вопросы у контролирующих органов. Только когда в паспортах появятся луговые и разнотравные газоны, изменятся сметы и регламентные работы (кстати, не уверен, что есть регламент содержания разнотравных газонов, утверждённый Правительством Москвы), только тогда и уход изменится. Вот почему так важно пробить эту стену и добиться появления в паспортах территорий разнотравных, луговых газонов, теневыносливой растительности. Учитывая актуальность сохранения биоразнообразия в городе, я предлагаю ввести некие целевые показатели. Для дворовых территорий к 2018 году 20 процентов должны быть иными, чем партерные и обыкновенные газоны, а к 2020 году — 50 процентов».

После заседания Александр Витальевич ответил на вопросы редакции журнала «Председатель ТСЖ»:

1. Необходимо ли делать описания травяного покрова каждого двора, не говоря уж про ООПТ, парках и пр.?

— Я считаю, что да. Это важно. Особенно важно фиксировать состояние травяного покрова и площадь проективного покрытия. Сейчас я экспертно оцениваю степень задернованности* дворов в 40–50 процентов. Это может быть неким целевым показателем того, насколько успешна управляющая компания. Например, в целом по городу нам надо стремиться к ста процентам, но это недостижимо. Но мы хотя бы сможем оценивать тенденцию. Важно, чтобы эта оценка в каждом дворе проводилась объективно, и «лысые газоны» не считались хорошими, а площадь проективного покрытия не завывшалась.

В русском языке даже нет точного перевода западного термина *horticulture* — дословно «садовая культура». А у нас — просто «садоводство» и никакой культуры!

2. Судя по содержанию паспортов участков, у специалистов фирм, делающих описания участков по заказу ГУИС и ГБУ «Жилищник», на основании чего проводится актуализация паспортов и вносятся изменения в базу данных, нет квалифицированных специалистов для описания состава именно травяной растительности. Считаете ли вы, что они не справляются со своей задачей, и им надо брать в штат или привлекать на аутсорсинг ботаников?

— Нет, я думаю, что столько профессиональных ботаников им не найти, да и не надо. Тут важно не перечислить полностью видовой состав, а оценить содержание травостоя, площадь проективного покрытия. Для этой цели ботаники не нужны. Но квалификация действительно низкая (возможно, и специально

завышают показатели) и её надо повышать. Для этого достаточно краткосрочных курсов повышения квалификации, если, конечно, базовое образование имеет хоть какое-то отношение к области биологии.

3. Считаете ли возможным привлечение профильных специалистов из различных научных и учебных заведений на волонтерской или возмездной основе для составления правдивой картины состояния травяного покрова хотя бы на придомовых территориях и уточнения, какие виды там обитают?

— Да, безусловно. Это не надо делать по всем дворам, достаточно сделать некую выборку и вести мониторинг флоры и фауны на дворовых территориях. Возможно, это можно сделать в рамках программы экомониторинга, а возможно — заказать отдельные НИР. Что касается оплаты такой работы — то, наверное, она должна быть оплачиваемой. Научные люди могут много сделать и безвозмездно, но в таком случае за какой-то свой интерес, и в итоге результат может быть им интересен, а для города практической пользы не будет. Поэтому считаю, что для такой работы надо составить чёткое задание и пригласить специалистов работать на возмездной основе.

4. Считаете ли вы, что заключения таких специалистов на бланке с места работы специалиста за подписью и печатью должны иметь не меньшую юридическую силу для ДПиООС, чем заключения каких-то абстрактных фирм, которые проводят обследование участков для внесения изменений в паспорта участков по газонам?

— Это сложный юридический вопрос. Ботанический сад МГУ иногда просят на бланке сделать то или иное заключение. Не могу сказать, насколько эти бумаги имеют серьёзный юриди-

* Степень сомкнутости травянистого покрова, образующего сплошной слой растительного материала на поверхности почвы.

ческий вес, ведь обычно на все такие работы требуется специальное лицензирование или допуски, которые подразумевают, что в фирме работают специалисты. С другой стороны, мы не можем ручаться и за таких частных специалистов-экспертов. Они тоже могут быть заинтересованы тем или иным образом. Думаю, что должна быть выборочная проверка каждой фирмы, которые делают зелёные паспорта. А в комиссии, которая проводит эту выборочную проверку, должны быть и специалисты ДПиООСа, и как минимум два эксперта из научной среды из разных организаций. Если более 10 процентов паспортов будут вызывать вопросы, то необходимо будет проверять все паспорта, сделанные этой фирмой.

5. Что вы думаете о введении института экспертов-ботаников, аналогично нотариусам и кадастровым инженерам, которые могли бы делать эти описания по запросам жителей или коммунальщиков, подписываясь собственной подписью и имея личную печать?

— Интересная идея, но всё опять упирается в личную порядочность. Системно проблему это не решает.

6. Как вы относитесь к идее упрощения классификации зелёных насаждений, как, например, у немцев: партер, газон (то, что косится регулярно) и лужайка (то что не косится вообще или раз в год осенью)?



— С точки зрения регламента проведения работ — очень здравая идея. Будет три регламента для каждой территории. С точки зрения эколога — это очень сильное упрощение картины мира, которое не оставляет места всяким сложным и переходным ситуациям. Но, в целом, мы не должны изобретать свой собственный велосипед — стоит осмотреться по сторонам и использовать лучший зарубежный опыт. И, уж с точки зрения садоводства, нам точно есть чему поучиться у немцев и англичан. ■

Как актуализировать паспорт учётного участка своего двора

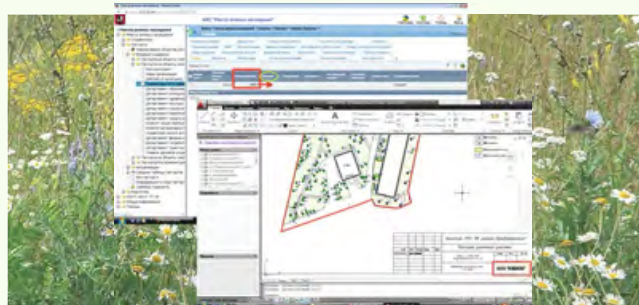
Чтобы изменить описание вашей придомовой озеленённой территории, можно поступать следующим образом.

Вызываем ботаника или биолога соответствующей квалификации, который произведёт описание растений, произрастающих на вашей придомовой территории. Желательно, чтобы это описание было на фирменном бланке учреждения и за подписью эксперта, проводившего обследование, заверенное печатью учреждения.

Что же это за профильные учреждения? Лучше всего — научные или учебные, с соответствующей репутацией в научном сообществе. Например, Ботанический сад МГУ, Главный ботанический сад имени Н.В. Цицина, биологический факультет МГУ, Институт проблем экологии и эволюции имени А.С. Северцова, аналогичные институты РАН, МГУЛ и др.

Если у вас есть знакомые специалисты, то в случае одного или нескольких небольших участков вам, скорее всего, это обойдётся бесплатно. Если же таких знакомых нет, как вариант: написать официальный запрос от Совета дома или группы жителей в выбранной вами учреждение с просьбой оказать услугу по описанию видового состава травяной растительности на вашей придомовой территории. Не думаю, что вам откажут, но возможно придётся заплатить некоторую сумму. А в учебном заведении могут дать такое задание студентам в качестве курсовой работы или зачётной практики. Короче, возможностей получить такое описание много — выбор за вами.

При желании можете заранее письменно запросить паспорт учётного участка в районном ГУИС или ГБУ «Жилищник», но если там не торопятся вам его предоставить — не закливайтесь. Просто пишите заявление в эти организации о том, что вы хотите внести изменения в Паспорт учётного участка в части зелёных насаждений, так как у вас на территории находится не «газон обыкновенный», а «луговой», согласно



приложенному экспертному заключению. Не забудьте получить входящий номер вашего заявления и отдать вместе с ним копию экспертного заключения, а не оригинал, не забыв предъявить его при этом.

В итоге ваше заявление с приложенным заключением должно попасть в ГКУ «Дирекция ДПиООС» (теперь — Дирекция «Мосприроды») на Профсоюзной ул., д. 41, которое ведёт базу данных «Реестр зелёных насаждений». Судьбой заявления можете поинтересоваться по следующим адресам и телефонам: eco@deco.mos.ru, 8 (495) 531-20-08, 8 (499) 723-03-65, www.deco.mos.ru. А также сходить на приём к руководству данной организации — к заместителям директора ГКУ города Москвы «Дирекция по реализации проектов в области экологии и лесоводства», принимающим каждый четверг с 10:00 до 11:00. Телефон для записи: 8 (495) 531-20-08.

В заявлении можно обратить внимание на следующие факты, например, что организация, проводившая опись зелёных насаждений, не имеет в штате специалистов-ботаников (биологов) соответствующей квалификации, либо сотрудники этой организации недобросовестно относятся к своим обязанностям, либо (что самое плохое) вероятен факт сговора между балансо-держателем и подрядной организацией. ■

Елена ГРИЩЕНКО, координатор экодвижения «За траву! Против антиозеленителей!»

Подписка на журнал «Председатель ТСЖ» на 2015 год

Подписаться можно через:

Агентство «Роспечать»
(подписной индекс 82301)

Агентство «Урал-Пресс»

В редакции

Наши реквизиты:

Общество с ограниченной ответственностью «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс» (ООО РИД «Качум-пресс»)
Юрид. и фактич. адрес: 127254, г. Москва, ул. Добролюбова, 19-44
ИНН 7715564294 КПП 771501001
р/с №40702810638050106954 в ОАО «Сбербанк России» г. Москва
к/с 30101810400000000225 БИК 044525225

Копию платежного поручения
отправьте в отдел подписки:

Тел/факс: (499) 204-34-04

E-mail: eluas@yandex.ru

Счёт для оплаты подписки через редакцию можно скачать на сайте журнала www.pr-ts.j.ru

Оформившие подписку в редакции с опозданием вместе с очередным номером получают и номера журнала за предыдущие месяцы полугодия.

Образец заполнения квитанции для индивидуальных подписчиков

Извещение	<i>Форма № ПД-4</i>
	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
	(наименование получателя платежа) 7715564294 / 771501001 40702810638050106954
	(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа) ОАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
	(наименование банка получателя платежа) Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225
	Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» на 2-е полугодие 2015 г.
	(наименование платежа) Ф.И.О. плательщика: _____ Адрес плательщика: _____ Сумма платежа: <u>1800</u> руб. <u>00</u> коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп. Итого <u>1800</u> руб. <u>00</u> коп. “_____” _____ 200__ г. С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика
Кассир	
Квитанция	ООО «Рекламно-издательский дом «Качум-пресс»
	(наименование получателя платежа) 7715564294 / 771501001 40702810638050106954
	(ИНН получателя платежа) (номер счета получателя платежа) ОАО «Сбербанк России» г. Москва БИК 044525225
	(наименование банка получателя платежа) Номер кор./сч. банка получателя платежа 30101810400000000225
	Подписка на печатную версию журнала «Председатель ТСЖ» на 2-е полугодие 2015 г.
	(наименование платежа) Ф.И.О. плательщика: _____ Адрес плательщика: _____ Сумма платежа: <u>1800</u> руб. <u>00</u> коп. Сумма платы за услуги: _____ руб. _____ коп. Итого <u>1800</u> руб. <u>00</u> коп. “_____” _____ 200__ г. С условиями приема указанной в платежном документе суммы, в т.ч. с суммой взимаемой платы за услуги банка ознакомлен и согласен. Подпись плательщика
Кассир	

Лампы — в квартиру

O-TORG.RU

Светильники — в подъезд

Светодиодное освещение Ecola, Estares, LEEK

ЛАМПЫ, СВЕТИЛЬНИКИ, ПРОЖЕКТОРЫ

www.o-torg.ru, тел.: (495) 236 9230, e-mail: info@o-torg.ru

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 6^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Андрей КОРОВИН:
Чтобы дело двигалось, бери его в свои руки

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 5^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Евгения ЮНИСОВА:
Нам понравилось слово «товарищество»

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 4^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Елена Лазаренко:
останавливаться и начинать не надо! С трудностями мы справимся

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 3^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Людмила Веоликова:
в ТСЖ «Сосновский» созданы условия для реализации структур управления, ревизионная комиссия и общественный совет

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 2^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Гаяра Рышник:
У нас нет должников. У нас нет жалобников. Мы обучили собственников жилья жилищно-правовой грамоте

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 1^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Алексей Павлов:
необходимость внедрения геотермальных систем была обусловлена отсутствием горячей воды в мае-октябре 2012-го в городе Новочеркасске.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 12^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

В Самарской области много успешных ТСЖ.

Руководитель ТСЖ Самарской области А. Коробкин с победителем республиканского конкурса «Топовое ТСЖ»

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 11^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Владимир Канаев:
энергосбережение пришлось анализировать сразу, так только меня избрали председателем ТСЖ в 2006 г.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 10^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Лидеры Ассоциации ТСЖ г. Ростова-на-Дону убеждены, все мероприятия в МКД должны проводиться в рамках закона, при активном заинтересованном участии самих собственников.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 9^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Наиль Давлетшин:
Требуи невозможного от себя!

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 8^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Татьяна Лебедева:
Нам постоянно посылают на тренировки, в школу

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 7^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Александр Балахнин:
Самым главным фактором в достижении благополучной жизни в доме являются информированность и сплоченность соседей.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 6^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Илья Максимов:
Мы в начале сложного, тернистого пути. Нам его украсит единство!

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 5^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Вячеслав Шелуханов:
Всю технологию проведенной реформы с учетом изменений в законе РФ мы продолжаем овладевать, совершенствоваться.

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 4^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Людмила Королева:
Дом наш простоял сто лет - и еще столько же простоят

ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЙ ЖУРНАЛ № 12 3^{мес}

Председатель ТСЖ

Теперь и для советов МКД

Когда жильцы говорят «спасибо вам за все», хочется идти дальше и делать больше.



ОРГАНИЗАТОР
Некоммерческое партнерство
«Российское теплоснабжение»

СООРГАНИЗАТОРЫ



Корпоративный
энергетический университет



Центр
межрегиональных коммуникаций

9-10 СЕНТЯБРЯ 2015 г.

отраслевая научно-практическая Конференция «ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ 2015: АНТИКРИЗИСНОЕ РЕАГИРОВАНИЕ»

В программе Конференции:

ПЛЕНАРНОЕ ЗАСЕДАНИЕ «Законодательное регулирование в теплоснабжении»

О внесенных и готовящихся изменениях действующего законодательства в сфере теплоснабжения, в т.ч.:

- неплатежи за тепловую энергию (мощность);
- модель рынка тепловой энергии, основанная на методе альтернативной котельной. Изменение статуса единой теплоснабжающей организации;
- условия подключения к системам теплоснабжения;
- участие ТЭЦ в конкурентном отборе мощности;
- ФЗ «О концессионных соглашениях».

Выступления представителей Федеральных законодательных и исполнительных органов власти:

- Комитета Государственной Думы РФ по энергетике,
- Министерства энергетики РФ,
- Министерства строительства и ЖКХ РФ,
- Федеральной службы по тарифам РФ,
- Министерства ЖКХ Московской области.

Выступления представителей профессионального сообщества:

- НП «ЖКХ Развитие»,
- НП «Российское теплоснабжение»,
- Генерирующих компаний,
- Теплоснабжающих и теплосетевых организаций.

Дискуссия с представителями ФОИВ: ответы на вопросы участников конференции

Антикризисные меры регионов РФ в условиях нестабильной экономической ситуации:

проблемы и пути решения – региональный мониторинг

XII Открытое Ежегодное Общее Собрание членов НП «Российское теплоснабжение»

КРУГЛЫЙ СТОЛ «Инструментарий системы качества для развития систем теплоснабжения»

1. Секция № 1. Повышение надежности тепловых сетей
2. Секция № 2. Коммерческий учет и регулирование тепловой энергии, теплоносителя
3. Секция № 3. Концессионные соглашения
4. Секция № 4. Планирование развития систем теплоснабжения

Оргкомитет: 105094, Москва, Семеновская набережная, д.2/1, оф.407
Тел./факс: (495) 974-86-40, 974-86-42 доб. 1051
E-mail: nprt@nprt.su www.nprt.rosteplo.ru