



Приложение к журналу «Вестник жилищного самоуправления»
ИНФОРМАЦИОННЫЙ ВЫПУСК
№7 (апрель 2010)

РАЗДЕЛ I. СОБЫТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Товарищества в Великом Новгороде обретут поддержку и практическую помощь.
Что ждать от нового законодательства? Сюрпризов... Или: о чем молчит телевизор
Минэнерго РФ подготовило проект приказа «Об утверждении примерной формы предложения об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов»
Энергосберегающие документы от Минрегиона

РАЗДЕЛ II. НОВОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Правительство РФ приводит свои нормативные правовые акты в соответствие с Федеральным законом «О некоммерческих организациях»
Минрегион России подготовил проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»
Очередные изменения, внесенные Федеральным законом «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»
Расширены полномочия наблюдательного совета Фонда ЖКХ
Изменены некоторые положения Закона города Москвы от 31 мая 2006 года N 21

РАЗДЕЛ III. ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Еще раз о декларации пожарной безопасности
Вопрос-ответ МЧС о необходимости заполнения пожарной декларации
Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных последствий бедствий от 26 марта 2010 г. N 135

РАЗДЕЛ IV. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Если спорные подвальные помещения не были предназначены для самостоятельного использования на момент приватизации первой квартиры в доме, данные помещения относятся к общему имуществу дома: Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 N 13391/09 по делу N А65-7624/2008-СГ3-14/13

РАЗДЕЛ V. СТАТЬИ И ПУБЛИКАЦИИ

Фельдман И. А. Устранить несостоятельные нормы Налогового кодекса
Юнисова Е.И. ТСЖ – кому это должно быть выгодно?
Зачастую вопреки...

РАЗДЕЛ VII. ПОЛЕЗНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Пример заполнения пожарной декларации

РАЗДЕЛ VIII. АНОНСЫ



Ассоциация НКО по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

Информационный выпуск № 7

Приложение к журналу «Вестник жилищного самоуправления»

Содержание выпуска:

РАЗДЕЛ I. СОБЫТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ	3
Товарищества в Великом Новгороде обретут поддержку и практическую помощь.	3
Что ждать от нового законодательства? Сюрпризов...	4
Или: о чем молчит телевизор	
Минэнерго РФ подготовило проект приказа «Об утверждении примерной формы предложений об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов»	6
Энергосберегающие документы от Минрегиона	7
РАЗДЕЛ II. НОВОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ	9
Правительство РФ приводит свои нормативные правовые акты в соответствие с Федеральным законом «О некоммерческих организациях»	9
Минрегион России подготовил проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»	9
Очередные изменения, внесенные Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»	10
Расширены полномочия наблюдательного совета Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства	11
Изменены некоторые положения Закона города Москвы от 31 мая 2006 года N 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве»	11
РАЗДЕЛ III. ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	13
Еще раз о декларации пожарной безопасности	13
Вопрос-ответ МЧС о необходимости заполнения пожарной декларации	15
Приказ Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации стихийных последствий бедствий от 26 марта 2010 г. N 135	18
РАЗДЕЛ IV. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА	24
Если спорные подвальные помещения не были предназначены для самостоятельного использования на момент приватизации первой квартиры в доме, данные помещения относятся к общему имуществу дома: Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 N 13391/09 по делу N A65-7624/2008-СГЗ-14/13	24
РАЗДЕЛ V. СТАТЬИ И ПУБЛИКАЦИИ	28
Фельдман И. А. Устранить несостоятельные нормы Налогового кодекса (О Федеральном законе от 28.11.2009 № 287-ФЗ)	28
Юнисова Е.И. ТСЖ – кому это должно быть выгодно?	37
Зачастую вопреки...	40
РАЗДЕЛ VII. ПОЛЕЗНЫЕ ДОКУМЕНТЫ	44
Пример заполнения пожарной декларации	44
РАЗДЕЛ VIII. АНОНСЫ	49
ПЕРЕЧЕНЬ ИЗДАНИЙ В БИБЛИОТЕКЕ ЖИЛИЩНОГО ПРОСВЕЩЕНИЯ (2010г.)	53

РАЗДЕЛ I. СОБЫТИЯ В ЖИЛИЩНОЙ СФЕРЕ

Товарищества в Великом Новгороде обретут поддержку и практическую помощь



Прошедшее 28 апреля 2010 года в городе Великий Новгород учредительное собрание по созданию Новгородского регионального представительства Ассоциации НКО по содействию развитию ТСЖ и ЖСК в очередной раз показало крайнюю

необходимость организации ресурсных центров поддержки для создания и деятельности Товариществ собственников жилья и других некоммерческих объединений граждан в сфере жилищного самоуправления.

В своем приветствии представитель Комитета по ЖКХ администрации Новгородской области **Животовская Тамара Владимировна**, отметила важность информированности и профессиональной подготовки председателей ТСЖ и ЖСК, необходимой им как в повседневной работе по управлению многоквартирными домами, так и при подготовке и проведению капитального ремонта.

Оргкомитетом по созданию Новгородского регионального представительства Ассоциации ТСЖ и ЖСК в рамках данного мероприятия проведен Информационный Семинар для жилищного актива, руководителей ТСЖ, ЖСК, Управляющих компаний, сотрудников профильных департаментов и предприятий ЖКХ *на тему: «Капитальный ремонт многоквартирных домов. Что после 185-ФЗ?»*.

Особый интерес участников вызвал представленный Вице-президентом Всероссийской Ассоциации ТСЖ и ЖСК **Константином Шишка** опыт коллег: ТСЖ городов Твери, Нижнего Новгорода и Перми по эффективному управлению, модернизации общего имущества, по применению ресурсосберегающих технологий.

Участники мероприятия, имеющие реальное представление о том, что реализуемые программы Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства затронули незначительное число домов, нуждающихся в серьезном ремонте, всерьез озадачены вопросом: а что будет с теми домами, которые не вошли в программы капитального ремонта? Ведущие семинара: **Евгения Юнисова**, руководитель Некоммерческого партнерства «Управдом» (Москва), исполнительный директор Ассоциации ТСЖ и ЖСК и Константин Шишка осветили ряд актуальных тем, таких как: перспективы по капитальному ремонту и санации многоквартирных домов; взаимодействие органов местного самоуправления, субъектов Федерации,

управляющих организаций в подготовке муниципальных и региональных программ капитального ремонта. Один из немаловажных аспектов - вовлечение собственников помещений в принятие решений и участие в реализации проектов и программ по капремонту и модернизации.

Своим опытом проведения энергоэффективной модернизации поделилась **Овчинникова Татьяна Сергеевна**, председатель ТСЖ «Вече» города Великий Новгород.

Участники мероприятия: представители администрации Новгородской области и города Великий Новгород, Общественной палаты, председатели товариществ отмечали ряд трудностей, с которыми столкнулись при подготовке и реализации программы капитального ремонта многоквартирных домов. Особо подчеркивалось то обстоятельство, что значительное число домов, нуждающихся в капитальном ремонте, в муниципальную программу не включены. В формате круглого стола представители жилищного самоуправления задавали ряд нелицеприятных вопросов представителям городской администрации – комитета по ЖКХ города Великий Новгород Виноградову Ф.В. и Тупсилиной О.В. В частности, о расходовании целевых финансовых средств, предназначенных для капитального ремонта жилищного фонда города. Конкретно поставленные вопросы остались без ответа, поскольку неожиданно все представители администрации города Великий Новгород одновременно в спешном порядке покинули зал, подчеркнув своё нежелание общаться на заданную тему.

Возможно, данный факт послужил тому, что участники мероприятия особое внимание уделили программе деятельности Новгородского регионального представительства Ассоциации ТСЖ и ЖСК, т.е. тем вопросам, в которых они предполагают получить помощь и содействие в своей повседневной работе: в разрешении юридических сложностей, информационной поддержке, обучению и повышению квалификации специалистов, в подготовке перечня работ и сметы на капитальный ремонт, в договорной работе с ресурсоснабжающими организациями, в защите их прав и продвижении интересов.

Объединив общественные интересы, есть шанс добиться желаемого результата. А вот, сбежавшего из зала чиновника, к примеру, в одиночку догонять – только время терять.

Что ждать от нового законодательства? Сюрпризов...

Или: о чем молчит телевизор

Россияне – счастливые люди. Потому как – в вечном неведении пребывают. Что там для них придумало их заботливое государство? Каких сюрпризов ждать от законодательства? Граждане об этом не очень волнуются. И государство их особо новостями не тревожит: ну приняли кое-какие законы,



ну, готовим кое-какие меры. Не волнуйтесь, граждане. Ходите себе на работу, растите детей, отдыхайте... После узнаете, сюрприз будет!

Нет, кое о чем граждане всё же в курсе. Краем уха слыхивали. Вот, к примеру, через пару лет лампочки накаливания переведутся. Не будет их вовсе. А что будет? Только энергоэффективные лампочки. Это – очень хорошие лампочки. Экономичные. Долше служат, меньше электричества

потребляют. Это, конечно, хорошо. Этому граждане радуются. Одного пока что никто не учитывает – лампочки эти ни в коем случае нельзя выбрасывать. Совсем. Никуда. Ни в мусоропровод. Ни в мусорный контейнер. Почему? А потому что они – ртутьсодержащие. Опасные, значит. И для человека, и для окружающей природы. Нет, в целом – они безопасные. Пока не разобьются.

А как же поступать с использованными лампочками, с перегоревшими? Ну, об этом пока ещё никто не подумал. Потом подумают. И гражданам сообщат. Если не забудут.

У нас всегда так. Примут закон, затем долго-долго готовятся к тому, как его выполнять будут. При всём при этом – не до граждан: проинформировать, обучить. Сами знаете, сколько сил на подготовку уходит. Некогда с гражданами информационно-разъяснительную работу проводить. Да и незачем. Надо будет – всё потом само собой выяснится.

Вот, к примеру, в новом Законе о ресурсосбережении и энергоэффективности много ещё таких сюрпризов для граждан. Чего они будут обязаны, но чего ещё пока что не знают. А не знают граждане, что через год-другой на каждом доме должен быть в наличии прибор учета. Причем, на каждый вид коммунальных услуг: на электричество, отопление, воду холодную, воду горячую, газ. А если приборов учета в наличии не окажется, то каждая ресурсоснабжающая организация напомнит гражданам о необходимости такой прибор установить. Иначе ничего подавать не будут – ни воды, ни газа, ни тепла, ни электричества.

А может граждане скажут: нам не надо! Мы не хотим!

– Не хотите, ну тогда мы сами поставим.

– Ну, ставьте, скажут граждане, - раз вам так надо.

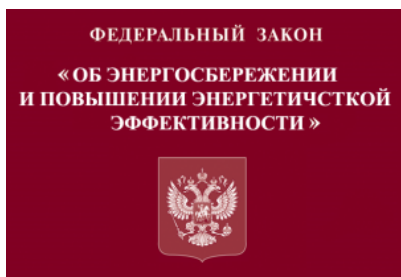
– Поставим. Но за ваш счет. Иначе – сидеть вам без света, без воды и без тепла. Ну, и без газа, конечно.

И вот еще: дом дому рознь. Поэтому на каждом доме будут значки и циферки всякие. Класс энергоэффективности дома будет обозначен. И согласно этому классу надлежит в этом доме определенные работы-мероприятия проводить. А, значит, и расходы на эти работы нести. А как же

вы хотели? Всё должно быть оплачено. Социализм давно закончился. А вы разве не знали? Ну да, вам же про это сказать забыли...

Минэнерго РФ подготовило проект приказа «Об утверждении примерной формы предложения об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов»

потребления этих самых ресурсов.



В соответствии со ст. 13 Закона РФ «Об энергосбережении ...» обязанностью потребителя энергетических ресурсов является установка приборов учета потребления этих самых ресурсов.

Федеральный закон «Об энергосбережении...» 261-ФЗ. Детальный анализ.

Особенностью принятого законодательства является то, что эту обязанность делит с потребителем ресурсоснабжающая организация. Именно этим организациям достоверно известно то, кто эти ресурсы у них официально потребляет.

Законом предусмотрена обязанность энергоснабжающей организации предлагать коллективному и индивидуальному потребителю установку приборов учета. Если до 1 января 2012 года в ответ на эти предложения потребитель не установит счетчик, то энергоснабжающая организация вправе принудительно его установить, и взыскать с потребителя все расходы по установке, плюс судебные издержки.

Предложение энергоснабжающей организации установить прибор учета не означает то, что потребитель должен заказать установку именно в этой организации. Его право выбрать любую организацию, которая будет устанавливать ему счетчик. Но заявление установки прибора учета у энергоснабжающей организации имеет некоторые преимущества для потребителя. По заявлению потребителя энергоснабжающая организация обязана предоставить рассрочку оплаты стоимости установки счетчика на срок до 5 лет.

Если принять во внимание возможность экономии за счет сокращения расхода, то потребителю такое предложение очень выгодно. В любом случае он получает сокращение текущих платежей, не вкладывая средства в установку счетчика. От потребителя хотят одного: экономии. Об этом говорит Закон «Об энергосбережении...».

Что касается энергоснабжающей организации, то обязанность предложения по установке счетчиков подкрепляется штрафными санкциями

по КоАП. С другой стороны издержки организации на предоставление рассрочки по платежам должны компенсироваться из местных бюджетов.

Минэнерго РФ подготовило проект приказа «Об утверждении примерной формы предложения об оснащении приборами учета используемых энергетических ресурсов» (текст размещен на сайте www.tsg-rg.ru в рубрике Библиотека\Законодательство\Проекты НПА). В рекомендуемой форме предложения отражены положения Закона «Об энергосбережении...». В соответствии со ст 548 ГК РФ требования установки приборов учета распространяются на учет электрической, тепловой энергии, газа, воды, нефти и нефтепродуктов, а так же иных товаров, снабжение которых производится через присоединенную сеть.

Таким образом, обеспечивается практически весь диапазон обязательного применения приборов учета энергоресурсов и привлечения к этому процессу всех поставщиков. Ресурсоснабжающим организациям представлен стандарт для их общения с потребителями по вопросам установки приборов учета. Срок повсеместной установки счетчиков установлен жесткий: до 1 января 2012 года.

Энергосберегающие документы от Минрегиона



Напомним, что в соответствии с законом об энергоэффективности, здания, в том числе и многоквартирные дома, должны соответствовать требованиям энергетической эффективности, установленным уполномоченным федеральным органом – Минрегионом РФ.

В настоящее время весь пакет документов по реализации закона в части энергоэффективности жилищного фонда сформирован. Это в первую очередь – проект Правил установления требований к энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений и требований к правилам определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов, а также ряд проектов приказов Минрегиона.

Так во исполнение статьи 9 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», подготовлен проект приказа Минрегиона «О требованиях по составу, форме и содержанию энергетического паспорта здания и сооружения». В целях реализации статьи 11 Федерального закона «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности», Минрегионом подготовлен проект приказа «О Правилах определения классов энергетической эффективности многоквартирных домов, в том числе

требований к указателю класса энергетической эффективности многоквартирного дома, размещаемого на фасаде многоквартирного дома».

В целях реализации статей 6 и 11 того же закона об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности, подготовлен проект приказа «О требованиях по энергетической эффективности для зданий, строений, сооружений».

Все проекты документов в настоящее время доступны на официальном сайте Министерства регионального развития России (www.minregion.ru).

РАЗДЕЛ II. НОВОСТИ В ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

(Обзор составлен по материалам КонсультантПлюс)

Правительство РФ приводит свои нормативные правовые акты в соответствие с Федеральным законом «О некоммерческих организациях»



Утратили силу утвержденные Постановлением Правительства РФ от 15.04.2006 N 212 формы документов: содержащих отчет о деятельности некоммерческой организации (за исключением религиозной организации), сведения о расходовании денежных средств и использовании иного имущества, в том числе полученных от международных и иностранных организаций; содержащих информацию об объеме получаемых общественным объединением от международных и иностранных организаций денежных

средств; содержащих информацию об объеме получаемых структурным подразделением иностранной некоммерческой неправительственной организации денежных средств; содержащих отчет о деятельности религиозной организации, о расходовании религиозной организацией денежных средств.

В соответствии с поправками в Федеральный закон «О некоммерческих организациях», внесенными Федеральным законом от 23.07.2008 N 160-ФЗ, формы документов, необходимых для контроля за деятельностью некоммерческой организации, определяются не Правительством РФ, а уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

В настоящее время данные формы документов утверждены Приказом Минюста РФ от 29.03.2010 N 72 «Об утверждении форм отчетности некоммерческих организаций».

Минрегион России подготовил проект Федерального закона «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации»

Минрегион России совместно с Федеральной службой по тарифам и Минэкономразвития подготовил проект изменений в Жилищный кодекс РФ,

предусматривающий обязательность обеспечения свободного доступа к информации о деятельности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами. Документ направлен на рассмотрение в Правительство РФ.

Документ был разработан в соответствии с поручением Президента РФ Дмитрия Медведева «О принятии мер по урегулированию высокого роста платежей и тарифов за ЖКУ для граждан Российской Федерации, и мер по недопущению роста платежей в последующий годы».

После принятия этих изменений будет разработан нормативно-правовой акт, обязывающий Управляющие компании и Товарищества собственников жилья раскрывать информацию о своей деятельности, о ценах и тарифах на свои услуги. Это обеспечит контроль граждан за их деятельностью.

Очередные изменения, внесенные Федеральным закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства»



Президентом РФ подписан Федеральный закон «О внесении изменения в федеральный закон «О фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и отдельные законодательные акты российской федерации», направленный на сдерживание роста тарифов на жилищно-коммунальные услуги.

До 31 декабря 2010 года включительно для целей выполнения условия предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства субъекты РФ и (или) муниципальные образования, отвечающие критериям, утвержденным наблюдательным советом Фонда, вправе определять в графиках, предусматривающих установление тарифов на тепловую энергию, горячую и холодную воду, водоотведение, очистку сточных вод для различных групп потребителей коммунальных услуг без учета необходимости покрытия затрат на предоставление коммунальных услуг одной группе потребителей за счет тарифов, установленных для другой группы потребителей, предельный срок установления таких тарифов 1 января 2012 года. Решение о соответствии субъектов РФ и (или) муниципальных образований определенным критериям должно приниматься наблюдательным советом Фонда по представлению правления Фонда.

Предусмотрено, что не позднее тридцати дней со дня вступления Федерального закона в силу наблюдательному совету государственной корпорации - Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального

хозяйства следует утвердить критерии, которым должны отвечать субъекты РФ и (или) муниципальные образования, а также перечень документов, представляемых субъектами РФ для подтверждения соответствия таким критериям.

Расширены полномочия наблюдательного совета Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства

Федеральным законом от 05.05.2010 N 78-ФЗ «О внесении изменений в статью 7 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» и отдельные законодательные акты РФ» и статью 65 Федерального закона «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд» Наблюдательному совету Фонда содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства предоставлено право принимать решения об увеличении лимитов предоставления финансовой поддержки за счет средств Фонда субъектам РФ, на территориях которых расположены монопрофильные муниципальные образования, не только на проведение капитального ремонта многоквартирных домов, расположенных в таких муниципальных образованиях, но и на переселение граждан из аварийного жилищного фонда, расположенного на территориях таких муниципальных образований.

Кроме этого, изменениями, внесенными в Федеральный закон от 21 июля 2005 года N 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд», государственным и муниципальным заказчикам предоставлено право осуществлять размещение заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для нужд субъектов РФ или муниципальных нужд путем проведения открытого аукциона в электронной форме на электронных площадках, операторы которых определены Правительством РФ.

Изменены некоторые положения Закона города Москвы от 31 мая 2006 года N 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве»

В статьях, регулирующих права граждан при переселении и освобождении жилых домов, порядок возмещения за жилое помещение собственника, порядок предоставления жилого помещения в связи с проведением капитального ремонта или реконструкции жилого дома, понятие специализированного жилого помещения заменено на понятие жилого помещения маневренного фонда.

Законом установлено, что при капитальном ремонте или реконструкции жилого дома гражданам предоставляется временное жилье по

договору найма жилого помещения маневренного фонда. Ранее предусматривалось предоставление жилья из маневренного фонда по договору краткосрочного найма (найма специализированного жилого помещения).

Закон города Москвы от 31.03.2010 N 8 «О внесении изменений в Закон города Москвы от 31 мая 2006 года N 21 «Об обеспечении жилищных прав граждан при переселении и освобождении жилых помещений (жилых домов) в городе Москве»

Статья 1.

1. В пункте 4 части 1 статьи 2 слова «краткосрочного найма (договору найма специализированного жилого помещения)» заменить словами «найма жилого помещения маневренного фонда».

2. Часть 5 статьи 6 изложить в следующей редакции:

«5. При сохранении за собственником права собственности на жилое помещение в жилом доме, подлежащем капитальному ремонту либо реконструкции, при условиях сохранения этого дома в жилищном фонде, а ранее занимаемого жилого помещения - в прежних размерах на срок проведения капитального ремонта или реконструкции в порядке и на условиях, установленных статьей 14 настоящего Закона, собственнику с его согласия по договору найма жилого помещения маневренного фонда предоставляется жилое помещение маневренного жилищного фонда».

3. В статье 14:

1) в части 3 слова «краткосрочного найма (договору найма специализированного жилого помещения)» заменить словами «найма жилого помещения маневренного фонда»;

2) в части 4 слова «краткосрочного найма (договора найма специализированного жилого помещения)» заменить словами «найма жилого помещения маневренного фонда»;

3) часть 6 признать утратившей силу.

Статья 2.

Настоящий Закон вступает в силу через 10 дней после его официального опубликования.

Мэр Москвы Ю.М.Лужков

Москва, Московская городская Дума

31 марта 2010 года N 8

РАЗДЕЛ III. ОФИЦИАЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ



Еще раз о декларации пожарной безопасности:

В марте 2010 года Ассоциация НКО по содействию развитию ТСЖ и ЖСК направила в Министерство Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (МЧС России) запрос с просьбой разъяснить вопрос об обязательности представления декларации о противопожарной безопасности объекта – многоквартирный дом.

Направление такого запроса вызвано тем, что из текста Федерального Закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ» не следует однозначно, что на объекты защиты, к которым относятся многоквартирные дома, распространяются требования об обязательном представлении декларации.

Напоминаем председателям ТСЖ и ЖСК, что форма и порядок регистрации декларации утверждены Приказом Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий (МЧС России) от **24 февраля 2009 г. N 91 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ФОРМЫ И ПОРЯДКА РЕГИСТРАЦИИ ДЕКЛАРАЦИИ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ».**

Большинству председателей представляется довольно сложным заполнение указанной декларации. Самое большое волнение вызывает необходимость проведения оценкиспожарного риска, обеспеченного на объекте защиты. По просьбе председателей районный инспектор провел инструктаж по заполнению такой декларации для типового панельного жилого дома, построенного в 1978 году. Данный дом имеет весьма скромные средства противопожарной защиты, как и большинство домов периода строительной индустриализации.

В ДЕКЛАРАЦИИ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ указываются реквизиты многоквартирного дома и управляющей организации (ТСЖ, ЖС, либо управляющей компании), затем следуют специальные разделы.

В разделе I. Оценка пожарного риска обеспеченного на объекте защиты (который заполняется, если проводился расчет риска) указывается «не проводился», если таковой расчет не производился. Если расчет производился, то указывается те расчетные характеристики, которые определены расчетом.

Раздел II. Оценка возможного ущерба имуществу третьих лиц от пожара. Заполняется аналогично – «оценка не производилась». Оценка может производиться самостоятельно, исходя из собственной оценки возможного ущерба, о чем может принять решение правление или общее собрание. Либо может быть проведено страхование имущества и, в таком случае, прилагается копия страхового полиса.

В разделе III. указывается перечень выполняемых требований федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности для конкретного объекта защиты) Речь идет о средствах защиты, которые предусмотрены (проектом) системой противопожарной безопасности вашего дома. Средства пожаротушения и оповещения, запасные выходы и лестницы и т.д. Именно это существующее положение и нужно отразить в декларации.

Для облегчения задачи по заполнению пожарной декларации прилагаем заполненную форму (взято с официального сайта города Тюмень), а также Методические рекомендации по декларированию в области пожарной безопасности, подготовленные Общероссийская общественная организация (см. на сайте www.tsg-rf.ru). В последнем разделе Методических рекомендаций размещена контактная информация консультационных центров Всероссийского добровольного пожарного общества по вопросам декларирования и оценки пожарного риска.

Если затруднения в заполнении этой формы все же возникнут, можно обратиться к вашему районному инспектору пожарнадзора.

По мнению специалистов МЧС, требования об обязательном заполнении противопожарной декларации не являются чрезмерными, а призваны к тому, чтобы лица, ответственные за управление и эксплуатацию жилищного фонда, вникали в ситуацию, обращали внимание на необходимость поддержания системы безопасности в исправном состоянии и предъявляли такие требования как к управляющим компаниям, так и к подрядным организациям, оказывающим услуги по содержанию и ремонту.

Вместе с тем, Ассоциация ТСЖ и ЖСК рекомендует вносить в договоры на управление (либо на оказание услуг по ремонту и содержанию общего имущества МКД) пункт, предусматривающий ответственность «Исполнителя» за выполнение технических регламентов эксплуатационной и противопожарной безопасности.

За неисполнение требований техрегламента предусмотрен штраф по статье «Нарушение требований пожарной безопасности» — от 10 до 20 тыс. рублей на юридических лиц и от 1 до 2 тыс. рублей на лиц должностных. Инспектора Госпожнадзора уверяют, что зверствовать в первые же дни после 1 мая не будут.

Просим поделиться Вашим опытом подготовки и сдачи пожарной декларации. Ждем Ваших писем по адресу info@tsg-rf.ru

Вопрос-ответ МЧС о необходимости заполнения пожарной декларации

Министру Российской Федерации
по делам гражданской обороны,
чрезвычайным ситуациям и ликвидации
последствий стихийных бедствий

С.К.Шойгу

109012, Москва, Театральный проезд, д.3

*Запрос Ассоциации НКО по содействию развитию ТСЖ и ЖСК
о необходимости предоставления Декларации о пожарной безопасности
объекта защиты*

Уважаемый Сергей Кужугетович!

Просим Вашего содействия в разъяснении ситуации, связанной с вопросом о необходимости предоставления органами управления многоквартирными домами (ТСЖ, ЖСК, УК) не позднее 01 мая 2010 года Декларации о пожарной безопасности объекта защиты, к которым относятся все жилые здания, **введенные в эксплуатацию до вступления изменений в Федеральный закон №123-ФЗ.**

Данный запрос вызван тем, что в последние месяцы в адрес Ассоциации поступает много вопросов от председателей ТСЖ и ЖСК, руководителей региональных и городских объединений, связанных с вступлением в действие законов о технических регламентах.

В частности, Федеральным Законом от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» предусматривается необходимость представления не позднее 01 мая 2010 года Декларацию о пожарной безопасности объекта защиты, к которым относятся все жилые здания.

Данный аспект серьезным образом изучен экспертами Ассоциации ТСЖ и ЖСК, которые пришли к следующему мнению:

1. Декларация пожарной безопасности составляется:
 - для проектируемых и вводимых в эксплуатацию зданий, для которых требуется проведение государственной экспертизы проектной документации (здания, выше двух этажей и пр.).
 - для зданий класса функциональной пожарной опасности Ф1.1 при этом, для объектов защиты, эксплуатирующихся на день вступления в силу настоящего Федерального закона, декларация пожарной безопасности предоставляется не позднее одного года после дня его

вступления в силу. Из логики данной статьи следует, что это относится к эксплуатируемым зданиям класса Ф1.1.

В статье 32. Дана классификация зданий, сооружений, строений и пожарных отсеков по функциональной пожарной опасности:

1. Здания (сооружения, строения, пожарные отсеки и части зданий, сооружений, строений - помещения или группы помещений, функционально связанные между собой) по классу функциональной пожарной опасности в зависимости от их назначения, а также от возраста, физического состояния и количества людей, находящихся в здании, сооружении, строении, возможности пребывания их в состоянии сна подразделяются на:

1) Ф1 - здания, предназначенные для постоянного проживания и временного пребывания людей, в том числе:

- а) Ф1.1 - здания детских дошкольных образовательных учреждений, специализированных домов престарелых и инвалидов (неквартирные), больницы, спальные корпуса образовательных учреждений интернатного типа и детских учреждений;
- б) Ф1.2 - гостиницы, общежития, спальные корпуса санаториев и домов отдыха общего типа, кемпингов, мотелей и пансионатов;
- в) Ф1.3 - многоквартирные жилые дома;

Соответственно, для зданий класса Ф1.3. (многоквартирные дома) необходимо составление декларации имеет место **при проектировании и сдаче в эксплуатацию.**

Таким образом, вопрос: требуется ли в обязательном порядке до 01 мая 2010 года подать декларацию о противопожарной безопасности жилого здания (многоквартирного дома) имеет однозначный ответ: **- не требуется.**

Ассоциации ТСЖ и ЖСК просит дать разъяснения по выше указанному вопросу в целях единообразного понимания Федерального Закона от 22 июля 2008 года N 123-ФЗ «ТЕХНИЧЕСКИЙ РЕГЛАМЕНТ О ТРЕБОВАНИЯХ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ» **в отношении обязательности представления декларации о пожарной безопасности управляющими организациями, осуществляющими функции по управлению многоквартирными домами (включая ТСЖ, ЖСК и УК), введенными в эксплуатацию до вступления в силу дополнений в Федеральный закон №123-ФЗ.**

С уважением,
Вице-президент Ассоциации
Шишка К.П.

Ответ МЧС



**МИНИСТЕРСТВО
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО ДЕЛАМ ГРАЖДАНСКОЙ ОБОРОНЫ,
ЧРЕЗВЫЧАЙНЫМ СИТУАЦИЯМ
И ЛИКВИДАЦИИ ПОСЛЕДСТВИЙ
СТИХИЙНЫХ БЕДСТВИЙ
(МЧС РОССИИ)**

Театральный проезд, 3, Москва, 109012

Тел.: 626-39-01; факс: 624-19-46

Телетайп: 114-833 «ОПЕРОН»

E-mail: info@mchs.gov.ru

22 АПР 2010 № 19-2-4-2244

На № 254 от 15.03.2010

✓ Вице-президенту Ассоциации
ТСЖ и ЖСК

К.П. Шишке

Трехпрудный переулок, дом 11/13,
строение 1, подъезд 1, офис 3,
г. Москва, 123001

Главное управление
МЧС России по г. Москве

О рассмотрении обращения

Департаментом надзорной деятельности МЧС России обращение о необходимости разработки декларации пожарной безопасности для эксплуатирующихся многоквартирных жилых домов рассмотрено.

Частью 7 статьи 64 Технического регламента установлено, что для объектов защиты, эксплуатирующихся на момент вступления в силу Технического регламента, декларация пожарной безопасности должна быть разработана в течение года после его вступления в силу. Данное требование распространяется на все объекты защиты, параметры которых на настоящий момент предусматривают проведение государственной экспертизы проектной документации, независимо от даты введения их в эксплуатацию, в том числе и на эксплуатирующиеся многоквартирные жилые дома.

Для получения более подробной информации Вы можете обратиться в территориальный орган государственного пожарного надзора МЧС России, где создан консультационный совет по разъяснению порядка заполнения декларации пожарной безопасности.

Заместитель главного государственного
инспектора Российской Федерации
по пожарному надзору –
заместитель директора
Департамента надзорной деятельности

А.А. Макаревич

Фадеев В.Е.
212-07-37

324360

МИНИСТЕРСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ДЕЛАМ
ГРАЖДАНСКОЙ

Приказ
от 26 Марта 2010 г. N 135
«О внесении изменений в Приказ МЧС России от 24.02.2009 N 91»
(Зарегистрировано в Минюсте РФ 13.04.2010 N 16887)

Внести изменения в Приказ МЧС России от 24.02.2009 N 91 "Об утверждении формы и порядка регистрации декларации пожарной безопасности" (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 23 марта 2009 г., регистрационный N 13577) согласно приложению.

Министр

С.К.ШОЙГУ

Приложение
к Приказу МЧС России
от 26.03.2010 N 135

ИЗМЕНЕНИЯ, ВНОСИМЫЕ В ПРИКАЗ МЧС РОССИИ ОТ 24.02.2009 N 91

Внести в Приказ МЧС России от 24.02.2009 N 91 "Об утверждении формы и порядка регистрации декларации пожарной безопасности" (зарегистрирован в Министерстве юстиции Российской Федерации 23 марта 2009 г., регистрационный N 13577) (далее - Приказ) следующие изменения:

1. Приложение N 1 к Приказу изложить в следующей редакции:

"Приложение N 1
к Приказу МЧС России
от 24.02.2009 N 91

ФОРМА

Зарегистрирована

(Наименование органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий *)

"__" _____ 20__ г.

Регистрационный N _____

ДЕКЛАРАЦИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Настоящая декларация составлена в отношении _____
 (Указывается организационно-правовая форма юридического лица или фамилия, имя, отчество физического лица, которому принадлежит объект защиты; функциональное назначение; полное и сокращенное наименование (в случае, если имеется), в том числе фирменное наименование объекта защиты)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Место нахождения объекта защиты _____
 (Указывается адрес фактического места нахождения объекта защиты)

Почтовый и электронный адреса, телефон, факс юридического (физического) лица, которому принадлежит объект защиты _____

№ п/п	<i>Наименование раздела</i>
I.	<p>Оценка пожарного риска **, обеспеченного на объекте защиты (Заполняется, если проводился расчет риска. В разделе указываются расчетные значения уровня пожарного риска и допустимые значения уровня пожарного риска, а также комплекс выполняемых инженерно-технических и организационных мероприятий для обеспечения допустимого значения уровня пожарного риска)</p>
II.	<p>Оценка возможного ущерба имуществу третьих лиц от пожара (заполняется самостоятельно, исходя из собственной оценки возможного ущерба имуществу третьих лиц от пожара, либо приводятся реквизиты документов страхования ***)</p>
III	<p>Перечень федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности, выполнение которых обеспечивается на объекте защиты (В разделе указывается перечень статей (частей, пунктов) федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности для конкретного объекта защиты)</p>

Настоящую декларацию разработал

(должность, фамилия, инициалы)

(подпись)

“ ____ ” _____ 20__ г

М.П.

* Наименование структурного подразделения центрального аппарата Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора; структурного подразделения территориального органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий - регионального центра по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора; структурного подразделения территориального органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий - органа, специально уполномоченного решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по субъекту Российской Федерации, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора; территориального отдела (отделения, инспекции) структурного подразделения территориального органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий - органа, специально уполномоченного решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по субъекту Российской Федерации, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора; структурного подразделения специального или воинского подразделения федеральной противопожарной службы, созданного в целях организации профилактики и тушения пожаров в закрытом административно-территориальном образовании, особо важной и режимной организации, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора.

** К декларации прилагаются расчеты по оценке пожарного риска. На действовавшие до дня вступления в силу Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" объекты защиты расчет пожарного риска не требуется.

*** К декларации прилагается копия страхового полиса.".

2. В приложении N 2 к Приказу:

в пункте 2 слова "и помещения" исключить;

пункты 10 и 11 изложить в следующей редакции соответственно:

"10. Декларация составляется согласно установленной форме в двух экземплярах, подписывается декларантом и представляется (направляется) непосредственно, либо по почте, либо в установленном законодательством Российской Федерации порядке при помощи системы электронного документооборота:

при расположении объекта защиты, принадлежащего одному собственнику, на территории двух и более федеральных округов, за исключением объектов защиты, принадлежащих организациям, государственный пожарный надзор в которых осуществляют структурные подразделения специальных и воинских подразделений федеральной противопожарной службы, созданных в целях организации профилактики и тушения пожаров в закрытых административно-территориальных образованиях, особо важных и режимных организациях, в сферу ведения которых входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора (далее - органы ГПН специальных и воинских подразделений), - в структурное подразделение центрального аппарата Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора (далее - орган ГПН МЧС России);

при расположении объекта защиты, принадлежащего одному собственнику, на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, находящихся в пределах одного федерального округа, за исключением объектов защиты, принадлежащих организациям, государственный пожарный надзор в которых осуществляют органы ГПН специальных и воинских подразделений, - в структурное подразделение соответствующего территориального органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий - регионального центра по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора (далее - орган ГПН регионального центра МЧС России);

при расположении объекта защиты, принадлежащего одному собственнику, на территории двух и более муниципальных образований, находящихся в пределах одного субъекта Российской Федерации, а также на объекты, критически важные для национальной безопасности страны, и особо важные пожароопасные объекты защиты, за исключением объектов защиты,

принадлежащих организациям, государственный пожарный надзор в которых осуществляют органы ГПН специальных и воинских подразделений, - в структурное подразделение соответствующего территориального органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий - органа, специально уполномоченного решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по субъекту Российской Федерации, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора (далее - орган ГПН ГУ МЧС России по субъекту Российской Федерации);

при расположении объекта защиты, принадлежащего одному собственнику, в пределах территории одного муниципального образования - в территориальный отдел (отделение, инспекцию) структурного подразделения соответствующего территориального органа Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий - органа, специально уполномоченного решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по субъекту Российской Федерации, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора (далее - территориальный орган ГПН ГУ МЧС России по субъекту Российской Федерации);

при расположении объектов защиты в пределах территорий закрытых административно-территориальных образований, особо важных и режимных организаций - в соответствующий орган ГПН специального и воинского подразделения.

11. Орган ГПН МЧС России, орган ГПН регионального центра МЧС России, орган ГПН ГУ МЧС России по субъекту Российской Федерации, территориальный орган ГПН ГУ МЧС России по субъекту Российской Федерации, орган ГПН специального и воинского подразделения (далее - орган МЧС России) ведут перечни деклараций пожарной безопасности в электронном виде и на бумажном носителе и вносят в них необходимые сведения о декларации в течение одного рабочего дня с момента присвоения ей регистрационного номера.

В перечне ведется сквозная нумерация.

Допускается ведение перечня в электронном виде при условии ежедневного сохранения дубликата информации на магнитном носителе (с нарастающим итогом с начала календарного года в течение пяти лет) и ежемесячной архивации на бумажном носителе (с нарастающим итогом с начала календарного года в течение одного года).";

пункт 12 дополнить абзацем следующего содержания:

"Полнота и достоверность сведений, содержащихся в декларации пожарной безопасности, проверяются должностными лицами органа МЧС России при проведении мероприятий по контролю.";

в пункте 13 слова "установленным к ней требованиям" заменить словами "установленной форме";

пункт 15 изложить в следующей редакции:

"15. Для регистрации в перечне деклараций пожарной безопасности органом МЧС России декларации присваивается регистрационный номер.

Структура регистрационного номера декларации состоит из трех частей.

Первая часть номера декларации состоит из кода(ов) населенного(ных) пункта(ов) и кода(ов) субъекта(ов) Российской Федерации, на территории которого расположен объект декларирования, в соответствии с Общероссийским классификатором объектов административно-территориального деления ОК 019-95 на момент регистрации.

При расположении объекта защиты на территории двух и более муниципальных образований, находящихся в пределах одного субъекта Российской Федерации, или на территории двух и более субъектов Российской Федерации первая часть номера декларации содержит перечень кодов населенных пунктов и субъекта (субъектов) Российской Федерации, располагаемых в номере в колонку, где расположен объект защиты.

Вторая часть номера декларации является буквенным индексом органа МЧС России, в котором зарегистрирована декларация.

Третья часть номера является порядковым номером в перечне деклараций органа МЧС России.

Код населенного пункта и код субъекта Российской Федерации в соответствии с Общероссийским классификатором объектов административно-территориального деления ОК 019-95 состоит из восьми цифр. Между второй и третьей, пятой и шестой цифрами кода населенного пункта ставятся пробелы.

xx xxx xxx - xx - xxxxx

xx xxx xxx

— порядковый номер в перечне деклараций органа МЧС России, регистрирующего декларацию

— буквенный индекс органа МЧС России, регистрирующего декларацию: ПА - орган ГПН МЧС России; РЦ - орган ГПН регионального центра МЧС России; ГУ - орган ГПН ГУ МЧС России по субъекту Российской Федерации; ТО - территориальный орган ГПН ГУ МЧС России по субъекту Российской Федерации; ОС - орган ГПН специального и воинского подразделения

— код(ы) населенного(ых) пункта(ов) и код(ы) субъекта(ов) Российской Федерации в соответствии с Общероссийским классификатором объектов административно-территориального деления ОК 019-95 на момент регистрации".

РАЗДЕЛ IV. СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

Постановление Президиума ВАС РФ от 02.03.2010 N 13391/09 по делу N А65-7624/2008-СГЗ-14/13



Дело об изъятии нежилого помещения и взыскании неосновательного обогащения передано на новое рассмотрение, так как для рассмотрения дела судам надлежало выяснить, были ли спорные подвальные помещения предназначены для самостоятельного использования на момент приватизации первой квартиры в доме, и на основании установленных обстоятельств определить, относятся ли данные помещения к общему

имуществу дома; в материалах дела нет доказательств, позволяющих ответить на этот вопрос.

Комментарии КонсультантПлюс

Суть спора

Муниципальное учреждение «Комитет земельных и имущественных отношений Исполнительного комитета муниципального образования города Казани» обратилось в суд с иском об изъятии нежилых (подвальных) помещений к ООО «Аптека 36,6» (далее - Общество). Обосновывая иск, истец указал, что спорные подвальные помещения, расположенные в жилом многоквартирном доме дореволюционной постройки, относятся к муниципальной собственности, заняты Обществом незаконно, поэтому подлежат истребованию на основании ст. 301 Гражданского кодекса РФ (далее - ГК РФ).

Возражения против иска ответчик мотивировал тем, что данные помещения технические, так как в них проходят обслуживающие дом коммуникации, и, следовательно, домовладельцы владеют ими на праве общей долевой собственности. Общество, являясь домовладельцем, с согласия остальных домовладельцев получило помещения в безвозмездное срочное пользование, выполнив в них ремонтные работы.

На практике возможна ситуация, когда в жилом доме, возведенном задолго до введения Жилищного кодекса РФ (далее - ЖК РФ), активно используются подвальные помещения. Такие подвалы относятся к техническим, то есть предназначенных для обслуживания более одного помещения в доме, но в результате перепланировки и иных действий приспособляются для самостоятельного использования. При этом

инженерные коммуникации и техническое оборудование в них остаются. Возникает вопрос: относятся ли такие помещения к техническим подвалам, являющимся общим имуществом жилого дома, или представляют собой самостоятельные объекты недвижимости? При рассмотрении данного дела перед судами, помимо указанного, встал вопрос, на какой момент определяется правовой режим такого подвального помещения: на момент введения в действие ЖК РФ (01.03.2005) или на момент первой приватизации квартиры в доме?

Решения судов разных инстанций

Суд первой инстанции удовлетворил иск, поскольку посчитал, что на момент введения в действие ЖК РФ подвальные помещения имели собственника и были заняты, поэтому право общей долевой собственности не возникло.

Суд апелляционной инстанции отменил решение суда первой инстанции и отказал в удовлетворении иска. Суд кассационной инстанции поддержал выводы, сделанные судом апелляционной инстанции. При этом суды исходили из того, что спорные помещения относятся к техническим подвалам, поэтому на них возникло право общей долевой собственности домовладельцев, которые передали указанные помещения Обществу в безвозмездное срочное пользование. Суд кассационной инстанции также обратил внимание, что почти все квартиры в многоквартирном доме были приватизированы.

ВАС РФ в Определении от 25.12.2009 N ВАС-13391/09 по данному делу пришел к выводу, что постановления судов апелляционной и кассационной инстанций подлежат пересмотру в порядке надзора.

ВАС РФ согласился с решением суда первой инстанции, согласно которому на момент введения в действие ЖК РФ спорные помещения находились в муниципальной собственности и право общей долевой собственности на них не возникло. Следовательно, домовладельцы не имели права передать помещения Обществу в безвозмездное срочное пользование.

Свою позицию ВАС РФ мотивировал тем, что данные помещения имели самостоятельное назначение, не связанное с обслуживанием жилого дома, и фактически использовались под торговые и складские нужды Общества. Из ст. 36 ЖК РФ следует, что право общей долевой собственности собственников квартир возникает на помещения, обслуживающие жилой дом (в данном случае - технические подвалы). Соответственно на спорные помещения, являющиеся самостоятельными объектами недвижимости, такое право возникнуть не могло.

В обоснование этого вывода ВАС РФ сослался на правовую позицию Конституционного Суда РФ, выраженную в Определении от 19.05.2009 N 489-О-О, согласно которой к ! общему имуществу домовладельцев относятся

помещения, не имеющие самостоятельного назначения. Одновременно в многоквартирном доме могут быть и иные помещения, которые предназначены для самостоятельного использования. Они являются недвижимыми вещами и самостоятельными объектами гражданских прав.

Данная правовая позиция Конституционного Суда РФ довольно широко используется в судебной практике (Определение ВАС РФ от 23.12.2009 N ВАС-17201/09 по делу N А40-3876/08-82-51, Постановление ФАС Поволжского округа от 01.04.2010 по делу N А65-9846/2009, Постановление ФАС Уральского округа от 02.03.2010 N Ф09-982/10-С6 по делу N А50-11869/2009-Г12).

Необходимо обратить внимание на то, что Президиум Высшего Арбитражного Суда РФ (далее - Президиум ВАС РФ) также придерживается позиции, что «право общей долевой собственности домовладельцев возникает не на любую подвальную часть жилого дома, а лишь на технические подвалы», то есть подвальные помещения, самостоятельное использование которых невозможно. Если же возможно самостоятельное использование, то данное помещение является объектом недвижимости и к общему имуществу жилого дома не относится (Постановление Президиума ВАС РФ от 15.12.2009 N 12537/09 по делу N А56-42253/2007, далее - Постановление от 15.12.2009 N 12537/09).

Позиция Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ

Президиум ВАС РФ отменил судебные акты всех нижестоящих инстанций и направил дело на новое рассмотрение.

Президиум ВАС РФ пришел к выводу, что изначально данный дом находился в муниципальной собственности на основании п. 1 Приложения N 3 к Постановлению Верховного Совета Российской Федерации от 27.12.1991 N 3020-1 «О разграничении государственной собственности в Российской Федерации на федеральную собственность, государственную собственность республик в составе Российской Федерации, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность».

Однако с момента приватизации первой квартиры в этом доме муниципальное образование утратило право собственности на весь дом, следовательно, в жилом доме возникло общее имущество, принадлежащее домовладельцам (собственникам квартир) на праве общей долевой собственности. Значит, правовой режим подвальных помещений, как относящихся или не относящихся к общей долевой собственности нескольких собственников помещений в таких жилых домах, должен определяться на дату приватизации первой квартиры в доме.

Если по состоянию на указанный момент подвальные помещения жилого дома были предназначены (учтены, сформированы) для

самостоятельного использования в целях, не связанных с обслуживанием жилого дома, и не использовались фактически в качестве общего имущества домовладельцами, то право общей долевой собственности домовладельцев на эти помещения не могло возникнуть.

Остальные подвальные помещения, не выделенные для целей самостоятельного использования, перешли в общую долевую собственность домовладельцев как общее имущество дома.

Необходимо обратить внимание на следующее. В Постановлении от 15.12.2009 N 12537/09 Президиум ВАС РФ указал, что заключения экспертизы, подтверждающей факт наличия инженерных коммуникаций и технического оборудования в подвальном помещении, недостаточно для признания права общей долевой собственности на него. В то же время в рассматриваемом в данном обзоре Постановлении суд пришел к несколько иному выводу: для определения правового режима подвальных помещений не имело и не имеет значения наличие в них инженерных коммуникаций, поскольку такие коммуникации расположены в каждом подвале и сами по себе не порождают право общей долевой собственности домовладельцев на помещения, уже выделенные для самостоятельного использования и не обслуживающие жилой дом.

Тем самым из Постановления от 15.12.2009 N 12537/09 следует, что наличие инженерных коммуникаций и технического оборудования наряду с иными доказательствами обуславливает технический характер помещения, на основании чего суд относит подвальное помещение к общему имуществу жилого дома. Правовая позиция рассматриваемого Постановления иная: наличие коммуникаций вовсе не доказывает, что помещение является техническим.

Следует отметить, что в Определении от 21.10.2009 N ВАС-12537/09 по делу N А56-42253/2007 ВАС РФ указал: не нуждается в доказывании тот факт, что в подвале каждого жилого дома проходят инженерные коммуникации и техническое оборудование, обслуживающие более одной квартиры или нежилого помещения.

Таким образом, для решения вопроса, является ли помещение техническим подвалом или нет, необходимо установить, может ли помещение использоваться как самостоятельный объект.

Позиция судов общей юрисдикции по данной проблеме схожа с позицией, изложенной в Постановлении от 15.12.2009 N 12537/09.

Суды общей юрисдикции исходят из того, что необходимость наличия «инженерных коммуникаций, иного обслуживающего более одного помещения в данном доме оборудования» для квалификации подвального помещения как технического подвала прямо следует из п. 1 ст. 36 ЖК РФ (Постановление Президиума Омского областного суда от 13.01.2009 N 44-Г-03).

Для отнесения подвального помещения к общему имуществу жилого дома (то есть его квалификации как технического подвала или отказа в ней) необходимо установить совокупность обстоятельств, к которым относятся возможность самостоятельного использования помещения и наличие инженерных коммуникаций или иного обслуживающего оборудования (Обобщение Верховного Суда УР от 30.04.2009 «Справка о результатах обобщения судебной практики за 2006 - 2008 годы по рассмотрению судами гражданских дел, связанных с защитой прав на недвижимое имущество»).

Президиум ВАС РФ указал, что содержащееся в рассматриваемом Постановлении толкование правовых норм является обязательным и подлежит применению при рассмотрении арбитражными судами аналогичных дел.

Сообщаем, что исходя из п. 5.1 Постановления Пленума ВАС РФ от 12.03.2007 N 17 «О применении Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации при пересмотре вступивших в законную силу судебных актов по вновь открывшимся обстоятельствам» и п. 1 резолютивной части Постановления Конституционного Суда РФ от 21.01.2010 N 1-П рассматриваемое Постановление Президиума ВАС РФ не является основанием для пересмотра дел по вновь открывшимся обстоятельствам, поскольку не содержит прямого указания на то, что изложенные в нем правовые позиции имеют обратную силу.

РАЗДЕЛ V. СТАТЬИ И ПУБЛИКАЦИИ

Устранить несостоятельные нормы Налогового кодекса.

О Федеральном законе от 28.11.2009 № 287-ФЗ



В конце ноября 2009 года был принят Федеральный закон № 287-ФЗ «О внесении изменений в статьи 149 и 162 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» (далее – Закон). О целенаправленности внесенных изменений можно лишь догадываться, но неоспоримо одно: Закон внес в Налоговый кодекс РФ (далее НК РФ) принципиальные ошибки и нелепости, а также в ряде мест требует уточнений и дополнений.

Соответствующий законопроект был внесен Правительством РФ еще весной 2009 года. И сразу же на его серьезные недостатки было обращено внимание депутатов Государственной Думы. Была уверенность, что эксперты нашего высшего законодательного органа не пропустят очевидные ошибки и

исправят редакцию законопроекта. Но, к сожалению, на всех стадиях рассмотрения в текст законопроекта не было внесено ни одного исправления, направленного на устранение этих недостатков.

Закон касается налога на добавленную стоимость. Как известно, в октябре 2007 года Пленум Высшего Арбитражного Суда РФ вынес свое Постановление № 57, которым, обобщив многие решения и постановления арбитражных судов, пришел к абсолютно правильному выводу, что *в рамках действующего законодательства* у ТСЖ не возникает объекта обложения налогом на добавленную стоимость по операциям, связанным с обеспечением граждан коммунальными услугами и с содержанием, эксплуатацией и ремонтом общего имущества в многоквартирных домах. Не исключено, что именно это обстоятельство и явилось побудительной причиной для подготовки упомянутого законопроекта.

В результате принятого Закона пункт 3 статьи 149 НК РФ дополнен подпунктами 29 и 30:

«3. Не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации:

<...>

29) реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения коммунальных услуг указанными налогоплательщиками у организаций коммунального комплекса, поставщиков электрической энергии и газоснабжающих организаций;

30) реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, выполняемых (оказываемых) управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, при условии приобретения работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме указанными налогоплательщиками у организаций и индивидуальных предпринимателей, непосредственно выполняющих (оказывающих) данные работы (услуги).».

Одновременно статья 162 НК РФ дополнена пунктом 3:

«3. В налоговую базу не включаются денежные средства, полученные управляющими организациями, товариществами собственников жилья,

жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье и отвечающими за обслуживание внутридомовых инженерных систем, с использованием которых предоставляются коммунальные услуги, на формирование резерва на проведение текущего и капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме.».

К большому сожалению, эти дополнения в Налоговый кодекс могут вызвать лишь удивление и недоумение. Ничего, кроме путаницы, они не прибавили. Никого от уплаты НДС они не освобождают. Тексты новых подпунктов содержат недопустимые искажения, противоречия и даже нелепости. Укажем на основные из них.

Ошибка № 1. Основная уставная деятельность ТСЖ и ЖСК неправомерно отождествляется с выполнением работ и оказанием услуг.

В новом подпункте 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ деятельность ТСЖ, ЖСК или иных кооперативов по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме неправомерно приравнивается к реализации работ (услуг).

Это – грубая ошибка. На основе действующего законодательства легко доказывается, что в рамках уставной деятельности ТСЖ (ЖСК, ЖК) нет реализации, поэтому работы и услуги отсутствуют.

Работы и услуги неразрывно связаны с реализацией. Согласно п. 4 ст. 38 НК РФ работой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой могут быть реализованы для удовлетворения потребностей организаций и (или) физических лиц. Согласно п. 5 ст. 38 НК РФ услугой для целей налогообложения признается деятельность, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и потребляются в процессе этой деятельности.

В обоих определениях необходимым атрибутом, ключевым элементом выступает *реализация*, т.е. процедура продажи. Следовательно, если нет реализации, то нет ни работ, ни услуг.

Определение термина «реализация» дано в ст. 39 НК РФ. Согласно пункту 1 этой статьи реализацией признается передача на возмездной основе права собственности на товары, результатов выполненных работ одним лицом для другого лица, возмездное оказание услуг одним лицом другому лицу.

Здесь ключевой элемент – *наличие двух лиц*. Одно из них является заказчиком (покупателем), а другое – исполнителем (продавцом). Реализация осуществляется на основе *договора* между ними (см. также статьи 454, 702, 779 ГК РФ).

Несложный анализ приводит нас к доказательству того, что во взаимоотношениях между ТСЖ (ЖСК) и собственниками помещений отсутствуют продажи.

Дело в том, что отдельный собственник не может выступать заказчиком на содержание и ремонт его доли общего имущества, так как он не вправе выделить в натуре свою долю (ст. 290 ГК РФ; п. 4 ст. 37 ЖК РФ). Если, например, ремонтируется или обслуживается часть общего имущества (лифт, сантехника и т.п.), то это делается не для какого-то отдельного собственника, а для всех собственников в многоквартирном доме. Договор ТСЖ (ЖСК) с отдельным собственником на содержание его доли в общем имуществе является беспредметным. Договор может быть заключен только на всё общее имущество в доме. То есть другим лицом, заказчиком в договоре может выступать представитель всех собственников. Но таким представителем согласно ч. 8 ст. 138 ЖК РФ является само ТСЖ (ЖСК). Это означает, что ТСЖ (ЖСК) является и заказчиком и исполнителем, т.е. другое лицо, а, следовательно, и признаки реализации, соответствующие п. 1 ст. 39 НК РФ, отсутствуют.

Это доказательство вполне отвечает и обычному здравому смыслу. Ведь ТСЖ (ЖСК) – это объединение собственников. Следовательно, заказчик (ТСЖ как объединение собственников) и исполнитель (ТСЖ как юридическое лицо) совмещены в одном и том же лице. А самому себе лицо не может что-то продавать. Это – одна из характерных особенностей деятельности ТСЖ (ЖСК), которая четко зафиксирована в постановлении Пленума ВАС РФ от 5.10.07 г. № 57: «...ТСЖ не является хозяйствующим субъектом с самостоятельными экономическими интересами, отличными от интересов членов ТСЖ».

Таким образом, очевидно, что ТСЖ и ЖСК не от чего освобождать. Подпункт 30 п. 3 ст. 149 НК РФ не имеет никакого отношения к деятельности ТСЖ и ЖСК, и в представленном виде его нельзя было включать в НК РФ.

Но все сказанное не относится к управляющим организациям.

Управляющие организации в ходе содержания и ремонта общего имущества, конечно, выполняют работы и оказывают услуги. Потому что при этом действуют два лица: управляющая организация и представитель всех собственников и, следовательно, в данном случае имеет место реализация.

Поэтому в подпункте 30 слова «реализация работ (услуг) по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме» должны относиться только к управляющим организациям.

Получается, что новый подпункт 30 пункта 3 статьи 149 НК РФ противоречит статье 39 НК РФ.

Небрежность № 2. Изменение, касающееся обложения ТСЖ (ЖСК) налогом на добавленную стоимость, внесено в статью 149 НК РФ.

Дело в том, что ст. 149 НК РФ касается освобождения от налогообложения операций, составляющих объект обложения НДС. В данном же случае операции поступления средств собственников не надо

освобождать, поскольку изначально они не представляют собой объект налогообложения, так как не являются реализацией.

Поэтому изменения, связанные с получением товариществом или кооперативом средств собственников на содержание и ремонт общего имущества надо было вносить не в ст. 149, а в пункт 2 ст. 146 НК РФ, где дается перечень операций, не признаваемых объектом налогообложения. А в статье 149 должны фигурировать только управляющие организации.

Искажение № 3. Утверждается, что коммунальные услуги жителям оказывают управляющие организации, ТСЖ, ЖСК.

В новом подпункте 29 читаем, что коммунальные услуги предоставляют управляющие организации, ТСЖ, ЖСК. Это – принципиальная ошибка, несовместимая с сущностью услуги.

В соответствии со ст. 38 НК РФ услуга одновременно выполняется, реализуется и потребляется. Это означает, что услуги всегда направлены непосредственно от производителя к потребителю, т.е. в данном случае от организации коммунального комплекса (ресурсоснабжающей организации) к фактическим потребителям, которыми являются лица, пользующиеся помещениями. ТСЖ, ЖСК, управляющие организации сами никаких коммунальных услуг не оказывают. Они лишь обеспечивают надлежащее состояние общего имущества, используемого для оказания коммунальных услуг, заключают договоры на оказание коммунальных услуг в интересах собственников (нанимателей), контролируют их исполнение, а также аккумулируют на своих расчетных счетах коммунальные платежи и осуществляют расчеты с организациями коммунального комплекса.

Законодатель не может и не должен игнорировать тот общеизвестный факт, что услуги потребляются одновременно с их исполнением. Следовательно, коммунальные услуги оказывают не ТСЖ, не ЖСК и не управляющие организации, а непосредственно ресурсоснабжающие организации, что подтверждается многими решениями и постановлениями арбитражных судов¹. Только в редких случаях ТСЖ, ЖСК или управляющие организации могут стать исполнителями коммунальных услуг, когда в их пользовании имеются объекты инфраструктуры, обеспечивающие производство соответствующих услуг (например, тепловые пункты, скважины, насосные станции и пр.).

¹ См., например:

Постановление Арб. суда С-Петербурга и Ленинградской обл. от 27.09.2006 № А56-31339/2006;

Постановление ФАС Поволжского округа от 11.04.2006 № А72-7134/05-14/15;

Постановление ФАС Северо-Западного округа от 2.10.2006 № А05-2960/2006-22;

Постановление ФАС Восточно-Сибирского округа от 31.10.2006 № А19-8136/06-11 и др.

Таким образом, новый подпункт 29 пункта 3 статьи 149 НК РФ вошел в противоречие с пунктом 5 статьи 38 НК РФ. Возникшее в НК РФ противоречие требует внесения исправлений.

Нелепости № 4 и № 5. Новые нормы Налогового кодекса допускают приобретение и перепродажу услуг.

Подпункты 29 и 30 ст. 149 НК РФ содержат удивительные по своей надуманности части текста, начинающиеся словами «при условии», т.е. от НДС освобождаются только те услуги, которые ТСЖ, ЖСК, УО приобретают у третьего лица, а затем оказывают эти услуги своим потребителям. При этом возникает сразу две нелепости: первая – приобретение услуги; вторая – перепродажа услуги.

К сожалению, до сих пор такое искаженное представление об услугах находит распространение даже среди специалистов.

Услуга – особый вид деятельности, результаты которой не имеют материального выражения, реализуются и сразу же потребляются в процессе этой деятельности (ст. 38 НК РФ). Отсюда очевидно, что:

- 1) услуга всегда направлена только тому, кто ее потребляет;
- 2) услугу нельзя приобретать, ее можно только потреблять;
- 3) услугу невозможно перепродавать;
- 4) производитель и исполнитель услуги – это всегда одно и то же лицо.

Сторонники концепции приобретения и перепродажи коммунальных услуг используют весьма забавный прием: они уверяют, что коммунальные услуги – это вовсе не услуги, а некие товары, «коммунальные ресурсы» – вода, тепло, электричество, газ. При этом приводятся такие аргументы:

- а) все, что продается – это товар;
- б) коммунальные услуги обладают той особенностью, что они сопровождаются движением вещества или энергии от одного лица к другому лицу, значит, продаются товары;
- в) услуга не имеет вещественного результата (ст. 38 НК РФ), а коммунальные услуги измеряются вполне вещественными единицами измерения – литрами, калориями, киловатт-часами. Значит, коммунальные услуги не являются услугами «в чистом виде» и, следовательно, это товары;
- г) отношения по продаже воды, газа, энергии отнесены к их регулированию самостоятельными нормами § 6 главы 30, которые предусматривают отношения по купле-продаже, а не по возмездному оказанию услуг, которые регулируются совершенно другими нормами – главы 39 ГК РФ.

Делается вывод: раз коммунальные услуги – это товары, то их можно и приобретать, и перепродавать. Однако эти ошибочные и очень вредные для практики представления легко опровергаются.

С общеэкономической точки зрения все, что продается, – это товар. Но в конкретной экономике, в гражданском праве, в налоговом законодательстве

проведена четкая и принципиальная граница между понятиями «товар», «работа», «услуга» (ст. 1, п. 3 ГК РФ; ст. 2 п. 1 ГК РФ; ст. 38 НК РФ).

Согласно нормам Гражданского и Налогового кодексов товар – это имущество. В силу ст. 454, 455 ГК РФ товар – это вещь, которая при купле-продаже переходит от одной стороны в собственность другой стороне. Точно так же согласно статье 39 НК РФ реализацией товаров признается передача на возмездной основе права собственности на товары.

В ст. 128 ГК РФ перечислены следующие объекты гражданских прав:

- вещи (имущество);
- работы и услуги;
- интеллектуальная собственность;
- нематериальные блага.

Совершенно очевидно, что коммунальные услуги как объект гражданского права не относятся к вещам (к имуществу), поскольку предоставление коммунальных услуг не сопровождается приращением имущества у потребителя коммунальных услуг. Не происходит и перехода права собственности. А если это так, то коммунальные услуги могут быть отнесены только ко второй группе объектов гражданских прав, т.е. представляют собой именно услуги (не забавно ли, что приходится доказывать: «коммунальные услуги – это услуги?»).

То, что объем коммунальных услуг измеряют вещественными единицами измерения (литры, калории, киловатт-часы), не означает, что услуги становятся товарами. В отличие от товаров результат коммунальных услуг нематериален – именно это является существенным. Но сам процесс оказания услуг всегда сопровождается расходом ресурсов, в том числе материальных. Их легко измерять и поэтому удобно использовать для оценки объема предоставленных услуг. Ведь вполне можно было, например, измерять услугу такси количеством истраченного бензина. Но при этом вряд ли кто-нибудь скажет, что в такси продается бензин. А почему же утверждают, что в ванной комнате продается вода?

Что касается возражений, обозначенных выше пунктом «г», то при внимательном прочтении главы 39 «Возмездное оказание услуг» убеждаемся, что правила этой главы могут быть применены и к договорам, предусмотренным главой 30, поскольку ст. 779 ГК РФ этого не исключает.

Так что коммунальные услуги являются услугами, без каких-либо изъятий и исключений. Их нельзя ни приобретать, ни перепродавать, а можно только потреблять. Следовательно, должны быть дезавуированы ошибочные нормы п.п. 29 и 30 ст. 149, проникшие в НК РФ.

Противоречие № 6. В реальности никакого освобождения от НДС нет.

Если инициаторы внесения в НК РФ рассматриваемых изменений ставили своей целью освобождение от НДС, то речь должна была идти только об управляющих организациях и только об их деятельности по содержанию и

ремонту общего имущества в многоквартирном доме. Как уже отмечалось, управляющие организации в ходе этой деятельности реализуют свои работы и услуги, так как при этом действуют два лица: представитель всех собственников (заказчик) и управляющая организация (исполнитель). Следовательно, налицо признаки реализации и, значит, управляющие организации, применяющие общий режим налогообложения, являются плательщиками НДС. Освобождение управляющих организаций от НДС было бы логически оправданным: это повысило бы их способность конкурировать с ТСЖ и ЖСК, у которых деятельность по содержанию и ремонту общего имущества не связана с реализацией и потому не может облагаться НДС.

Однако об этом в НК РФ нет и речи. Положения п.п. 30 п. 3 ст. 149 НК РФ составлены так, что они полностью противоречат преамбуле п. 3, т.е. словам «не подлежат налогообложению». На самом-то деле никакого освобождения от уплаты НДС нет. Если управляющая организация осуществляет содержание и ремонт общего имущества собственными силами, то норма п.п. 30 не действует. Если же управляющая организация нанимает для этого стороннего исполнителя, то ему оплачивается полная стоимость работы (услуги), включающая НДС (ведь на стороннего исполнителя освобождение от НДС не распространяется). Следовательно, и конечный потребитель – граждане будут оплачивать стоимость работ и услуг вместе с суммой НДС, уплаченной стороннему исполнителю. Вот и получается, что никакого освобождения от НДС нет. Единственная реальная функция п.п. 30 состоит в том, что управляющая организация великодушно освобождается от двойного налогообложения.

Что касается подпункта 29, то он в представленном виде не может относиться ни к ТСЖ, ни к ЖСК, ни к управляющим организациям, поскольку в общем случае эти организации сами никаких коммунальных услуг гражданам не оказывают.

Если стояла цель реального освобождения от НДС, то подпункт 29 надо было изложить примерно в такой редакции:

«29) реализация коммунальных услуг, предоставляемых управляющими организациями, товариществами собственников жилья, жилищно-строительными, жилищными или иными специализированными потребительскими кооперативами, созданными в целях удовлетворения потребностей граждан в жилье, имеющими в своем пользовании объекты инженерной инфраструктуры (тепловые пункты, бойлерные, скважины и т.п.), предназначенные и используемые для производства коммунальных услуг».

Напротив, рассматриваемые нововведения в НК дают возможность налоговым инспекциям усилить неправомерные налоговые притязания к ТСЖ и ЖСК по обложению НДС поступлений, связанных с уставной деятельностью. Ведь из п.п. 30 следует, что если содержание и ремонт общего имущества осуществляется ТСЖ (ЖСК) собственными силами, то эта деятельность от НДС не освобождается. Это вызовет массу новых судебных

споров, в которых у налогового ведомства нет никаких шансов, поскольку это грубо противоречит тому факту, что в основной уставной деятельности ТСЖ (ЖСК) отсутствует реализация, следовательно, не может быть речи ни о каком НДС. Кроме того, данная норма вступает в прямое противоречие с Постановлением Пленума ВАС от 5.10.2007 № 57.

Путаница № 7. Дополнение в статью 162 НК РФ не имеет никакого отношения к ТСЖ и ЖСК.

Наименование статьи 162 – «Особенности определения налоговой базы с учетом сумм, связанных с расчетами по оплате товаров (работ, услуг)». В рамках своей уставной деятельности ТСЖ (ЖСК) не производят товаров, не выполняют работ и не оказывают услуг. Так что указанное дополнение правомерно было отнести только к управляющим организациям.

Как противостоять неправомерным налоговым притязаниям.

В последние годы возникало много судебных конфликтов, связанных с обложением НДС ТСЖ и ЖСК. Ясно, что урегулирование соответствующих налоговых норм устранило бы все эти ненужные тяжбы, а управляющим организациям обеспечило более благоприятные условия в их конкуренции с ТСЖ и ЖСК.

К сожалению, изменения, внесенные в НК РФ Законом 287-ФЗ, совершенно не способствуют достижению этой цели. Наоборот, они внесли в Налоговый кодекс противоречивые, ошибочные и во многом – просто бессмысленные положения, перечисленные выше. Теперь эти нелепости могут явиться причиной новых, совершенно бесполезных судебных тяжб.

В этих условиях ТСЖ, ЖСК, управляющие организации должны проявлять принципиальность. Ясно, что рассматриваемые нововведения представляют собой несостоятельные, внутренне противоречивые правовые нормы, и их надо оспаривать вплоть до высших судебных инстанций.

Необходимо общими усилиями способствовать ограничению действий явно ошибочных норм, даже если они вошли в Налоговый или Жилищный кодексы. В связи с этим приведу высказывание Заместителя Председателя Верховного Суда РФ В.М.Жуйкова²:

«Судам необходимо, исходя из задач правосудия, из его предназначения, определенных в Конституции РФ, в общепризнанных принципах и нормах международного права и международных договоров Российской Федерации, в максимально возможной мере ограничить действие норм ..., ухудшающих положение граждан, и способствовать защите их прав».

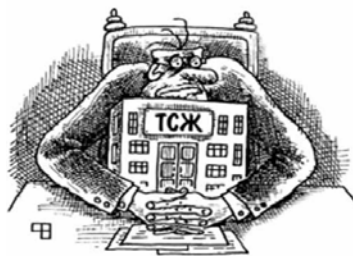
² Комментарий к Жилищному кодексу Российской Федерации (постатейный), изд. 2. Под общей ред. В.М.Жуйкова. – М., Юридическая фирма «Контракт», 2007, с. XI.

Представляется, что это высказывание вполне подходит к рассматриваемой ситуации. Есть уверенность, что суды будут повсеместно принимать правильные решения. Ведь если в подпункте 29 речь идет о предоставлении коммунальных услуг, а судом будет установлено, что ТСЖ (ЖСК) или управляющая организация коммунальные услуги не оказывает, то это будет означать, что подпункт 29 к рассматриваемой ситуации неприменим. Аналогично, если суд установит, что в рамках своей основной уставной деятельности ТСЖ (ЖСК) не выполняет работы (не оказывает услуги), связанные с содержанием и ремонтом общего имущества, то это будет означать, что к рассматриваемой ситуации неприменим подпункт 30.

И конечно же, остается надеяться, что эксперты и законодатели предпримут усилия к устранению несостоятельных норм, проникших в Налоговый кодекс.

*Фельдман Илья Афанасьевич,
профессор кафедры экономики и предпринимательства МИИГАиК,
председатель Экспертного совета по методологии
бухгалтерского учета в некоммерческих организациях
Института профессиональных бухгалтеров и аудиторов
России*

ТСЖ – кому это должно быть выгодно? Или: бизнес ли это?



Слово бизнес – английского происхождения. И обозначает в буквальном своём смысле «дело», «занятие».

Если мы обратимся к недавней нашей истории, персонажам классиков русской литературы, то найдем там примеры людей, имеющих своё дело (или деловых людей – в отличие от мастеровых), т.е. людей, имеющих коммерческое или промышленное предприятие. Мастеровые же, в отличие от деловых, добывали трудовую копейку собственным трудом, либо трудом своим и членов своей семьи. Либо - трудом собственным и помощников-подмастерий.

Теперь же, в наше время, слово «дело» имеет куда более широкое значение, начиная от всякой активности (в противоположность мыслям). И всё реже воспринимается как «коммерческое или торговое предприятие».

Однако, слово «Бизнес» именно так и воспринимается в нашем сознании – как некое предпринимательство, приносящее доход.

Так вот, вернемся к заданной теме. ТСЖ – это бизнес?

Но для начала давайте разберемся, выгодно ли это? И кому это должно быть выгодно.

Жилищный кодекс, вступивший в своё действие 5 лет назад, определил Товарищество собственников жилья (ТСЖ) – как один из способов управления многоквартирным домом, решение о создании которого принимают большинство собственников помещений в таком доме на своем общем собрании. ТСЖ – это некоммерческая организация, имеющая довольно ограниченный круг задач. В основном, задачи сводятся к управлению общим имуществом в многоквартирном доме, обеспечению коммунальными услугами, созданию комфортных и безопасных условий, содержанию, ремонту и приращению общего имущества. Ну и оказанию связанных с этим отдельных услуг членам ТСЖ и другим собственникам помещений, представлению их интересов в определенных условиях. Таким образом, ТСЖ создается в конкретных и определенных целях, чтобы... собственникам помещений **было хорошо**.

В двух других вариантах управления многоквартирным домом собственникам тоже должно быть хорошо. Но в случае непосредственного управления собственниками своим общим имуществом, эти собственники сами должны организовывать содержание общего имущества. Сами заключать различные договоры на жилищные и на коммунальные услуги, состоять в различных договорных отношениях, контролировать их исполнение, в случае чего – сами предъявлять претензии. Либо выбрать из своего состава (а можно и со стороны) уполномоченное лицо, которому доверить напрягаться по всем этим многочисленным поводам без их непосредственного участия.

В третьем же случае – выбрав управляющую компанию, собственникам тоже должно быть хорошо. С этой управляющей компанией, которая по логике должна обеспечить каждого собственника полным набором жилищных и коммунальных услуг, каждый собственник заключит договор – один на все услуги. И, опять же, каждый собственник будет иметь личные отношения с этой управляющей компанией, если что не так.

Ну и в чем же, собственно, разница для собственника?

Чего не выбери – всё хорошо. А разница как раз в том и состоит, кому от выбора собственника будет занятие. У кого в результате этого выбора возникнет «дело», занятость. Бизнес, одним словом.

Если общее собрание решило: не за чем нам усложнять ситуацию, мы всё сами можем. За воду-тепло-электричество мы платим по отдельным квитанциям. Управление и ремонт никому не доверяем, каждый – сам себе управляющий. Сам себе – жнец, швец и на дуде игрец. Жена подъезд приберёт (по очереди с соседкой), соседский свекр дверь и крыльцо подремонтирует, я лампочку в парадной поменяю, тёща с мусоровозом рассчитается, тесть двор подметёт, дети заборчик покрасят, сосед-сантехник задвижки проверит. Вот и славно! У всех в доме есть занятие. У каждого – бизнес. Только никто за это зарплату не получает. За то – каждой семье

экономия. Не нужно за управление, содержание и ремонт никому лишних денег платить. Особенно – если дом небольшой, квартир в нём мало и все соседи сговорчивые – смогут в принципе между собой обо всём договориться. Бывают случаи, когда всем некогда. Красить, чинить да прибираться. Тогда соседи могут договориться нанять обслуживающую организацию. Эта организация с каждым заключит договор на ремонт и содержание, на всех распределит затраты, с каждого эти затраты соберет, за свет-воду-тепло платим как и прежде по отдельным квитанциям. Если что не так – каждый идёт и выясняет, почему чего не так. Занятие есть у всех: у ремонтной организации – это её хлеб. И у нас – если что сломалось или вышло из строя – нужно идти к ремонтникам, выяснять. Если нету света-воды-тепла – идти в эти конторы и разбираться: выяснять, почему того-сего нет, писать заявления, требовать перерасчет. Из этого – и у нас есть занятие. Вопрос: есть ли у нас в этом выгода? Или бизнес.

Ну, если нам этим заниматься не охота, а соседу, к примеру, охота. Мы ему можем дать доверенность. Уполномочить. Пусть ходит, ему делать больше нечего. Или его теща, например. Достанет ремонтников до печени. Если что не так. Правда, теща у него грамотная. За наши с соседом проблемы она к ремонтникам сгоняет, а вот за соседний подъезд она уже доплаты попросит. Ну вот, за то у неё бизнес появится. Представлять интересы соседей. Быть уполномоченной.

Всякий труд должен быть оплачен.

Если мы с вами живём в большом, многоквартирном, многоэтажном и многоподъездном доме, то скорее всего нам придет идея пригласить управляющую компанию. Или? Создать ТСЖ. Какая разница? – спросите вы. В выгоде. Управляющая компания предложит нам свои услуги из соображений собственной выгоды. Это – её бизнес. Она посчитает сколько стоят те услуги, которые мы хотим от неё получать, обязательно включить возмещение затрат на выполнение этих работ и услуг, прибавит к этому свою прибыль. И объявит нам сумму. Денежки приличные, но за то нам не нужно ни о чем заботиться-беспокоиться. Всё будет делать, за всем будет следить управляющая компания. Мы только утвердим её условия, подпишем договор, и денежки платить будем. Куда идут наши денежки, мы не знаем. Как они будут расходоваться – это не наш вопрос. Главное, чтобы всё было выполнено, что в договоре прописано.

А может ТСЖ – это для нас более выгодный вариант? Может и выгодный. Давайте разберемся.

Что будет делать для нас ТСЖ? В принципе, всё тоже, что и управляющая компания. А в чём тогда разница? Разница в том, как складывается сумма наших затрат. И кто это контролирует. ТСЖ, в отличие от посторонней управляющей компании, мы создаем сами. Сами выбираем Правление, из которого выбирается председатель. Ещё мы выбираем

ревизионную комиссию, которая контролирует работу правления, проверяет, правильно ли расходуются наши денюжки. Сами решаем, сколько денег нужно на те или иные работы, потому что мы утверждаем смету этих расходов. А по завершению года заслушиваем отчет по исполнению сметы. Налогов у ТСЖ меньше, чем у управляющей компании, прибыль ТСЖ не получает.

Вроде бы должно быть выгодно.

Вроде бы да. А в чём же тогда бизнес?

Бизнеса здесь быть не должно. В смысле - «коммерческого или промышленного предприятия». Мы же не создаем торговый дом или фабрику по выпуску ширпотреба. Мы создаём некоммерческую организацию, которая представляет наши интересы в части управления нашим общим (с соседом) имуществом. Чтобы это имущество обслуживалось, хорошо функционировало, и не портилось. И больше того – улучшалось. Правда, так же как в случае соседской тётки, тому, кто всем этим занимается, нужно платить вознаграждение. Председателю. Или управляющему. А может, председателем мы как раз соседскую тётку изберем. А что? Она – тётка боевая. Никому спуска не даст! Полный порядок у неё будет! Всем от этого хорошо

Опять же – и соседу особенно хорошо: у него тётка «при деле».

*Евгения Юнисова,
Исполнительный Директор Ассоциации ТСЖ и ЖСК*

Зачастую вопреки...



В 2006 году группа экспертов, инициировавших создание в России Сети школ жилищного просвещения, изучала опыт польских товарищей по реформированию системы управления жилищным фондом. Ситуация в дружественной нам стране несколько отличается от российской действительности, но, многое есть и общего.

Дела как в Польше

Основная разница в том, что приватизация жилья не была бесплатной. Поэтому люди, которые не в состоянии содержать собственное жильё, в приватизации не участвовали.

Второе – каждый дом, если в нем есть хотя бы два собственника – это Товарищество. Правда, Товарищества там необязательно юридические лица, но обладающие статусом юрлица, т.е. имеют печать, расчетный счет, руководящий и исполнительный орган. И все собственники обязательным образом исполняют решения этих органов.

Если в доме есть муниципальные квартиры, то муниципалитет обязан исполнять решения этих органов. Приняли решение об энергоэффективной модернизации – и муниципалитет в числе всех собственников вносит установленный взнос. Приняли решение о капитальном ремонте с получением кредита в банке на эти цели – и муниципалитет обязан поддержать общее решение. А чтобы муниципалитет не оказывал свое влияние на решение в тех домах, где большое число муниципальных квартир – законодательством введено ограничение голосов для муниципалитета – не более 30% от общего числа голосов собственников, не взирая на количество квартир (метров), принадлежащих муниципалитету. Остальные голоса распределяются между другими собственниками.

И у нас... почти также. Или?

Историю своего ТСЖ «Вече», рассказывает Татьяна Сергеевна Овчинникова из Великого Новгорода.

Огромное противостояние между собственниками (жителями Великого Новгорода) и управляющими компаниями и Администрацией города и области.

В январе-феврале 2010 г. управляющие компании с подачи МУ «Теплоэнерго» произвели перерасчет и выписали дополнительные квитанции на отопление от 4000 до 10000 рублей. Это очень большие деньги для собственников. Кроме того, в некоторых домах, начиная с октября, собственники начали получать дополнительные счета за электроэнергию непонятного происхождения по 8000-10000 рублей.

По тарифам за отопление вообще полная неразбериха. В прошлом году с квартиросъемщиков вносили 94,5% от тарифа за отопление. В этом году объявили, что подняли тариф и теперь мы оплачиваем 100% по коммунальным услугам. Вдруг через газету «Новгород» в прошлый четверг объявили, что за тепло взимают не 100%, а только 87%.

Дума Великого Новгорода приняла решение, что все дома должны заключить с организацией «Ремстройдор» договора на стоки, образующиеся от таяния снега и дождя в ливневую канализацию, причем как с крыш, так и с прилегающих территорий, хотя процесс межевания и передачи земли собственникам Администрация активно тормозит.

В общем, еще осталось за воздух и за солнышко деньги брать и вообще, людям будет ни охнуть, ни вздохнуть. Задуют платежами. Люди выходят на митинги и демонстрации. Город уже третий месяц гудит. . В настоящее время с экранов телевизоров и в газетах идет очень много негатива в адрес ТСЖ, участились рейдерские захваты ТСЖ, подкуп собственников и ликвидация ТСЖ.

Со стороны Правительства тоже нет поддержки. Наоборот, Закон о СРО объединяет Управляющие компании и создает существенное давление на ТСЖ. Я не знаю как в других регионах, но в нашем регионе ТСЖ и ЖСК

очень тяжело жить. Чиновники наступают и всячески стараются уничтожить ТСЖ, создаётся впечатление, что образовалась пирамида из чиновников, депутатов и руководства Управляющих компаний, а собственники как были брошены один на один с системой ЖКХ, так стало еще хуже.

Только расходы граждан всё увеличиваются и увеличиваются, т.к. разросся штат. Были МУЖЕПы, теперь над ними надстройка - еще человек 500, а то и больше. Всем нужна зарплата, а Управляющим компаниям в первую очередь - прибыль. Собственникам же опять ничего. Дома как рушились, гнили, так и продолжают гнить. Вот такова реформа ЖКХ по-русски.

В Великом Новгороде ТСЖ и ЖСК решили объединиться в региональную организацию.

Предложения наших Председателей состоят в том, что: 1) Надо, как в Европе, в каждом доме создать ТСЖ, а Управляющие компании должны предоставлять ТСЖ услуги по содержанию и ремонту домов, благоустройству придомовых территорий; 2) Выделять средства для проведения капитального ремонта из Фонда реформирования ЖКХ только тем домам, где есть Программа или План капитального ремонта дома, начиная от полного обследования. И обязательно эта Программа должна быть направлена на энергосбережение; 3) Необходимо на уровне партийного руководства либо на правительственно уровне принять Программу поддержки собственников, включая информационно-просветительский и обучающий компонент.

В дальнейшем Новгородское отделение Ассоциации по поддержке и развитию ТСЖ и ЖСК готово не только делать предложения, но и активно участвовать в их выполнении. Если Программа Ассоциации будет поддержана на уровне Правительства, то и чиновникам будет некуда деваться. Сейчас же они всячески стараются принизить роль ТСЖ, пытаются доказать, что ТСЖ возглавляют неграмотные люди и только работники бывших служб ЖКХ могут управлять домами.

Но это неправда! Например, наше ТСЖ еще в 2007 году обследовало свои дома и разработало Программу капитального ремонта домов с применением новых технологий и направленных на энергосбережение. Затем ТСЖ, в состав которого входят два аналогичных дома, по решению собственников вошло в городскую адресную программу капитального ремонта. Вопреки сложившейся практики в состав работ были включены мероприятия по установке теплового узла современной модели.

У нашего ТСЖ «Вече», в частности, проблемы с Прокуратурой и Комитетом управления ЖКХ Администрации города. К нам цепляются по вопросам проведения капитального ремонта. Хотя мы его очень качественно ведем и на мизерные средства. Денег не ворует и откатов никому не даем. Уже сейчас мы можем показать как после установки теплового пункта, приборов учета на системах отопления, горячей и холодной воды, утепления трубопроводов отопления, горячей и холодной воды и частичного утепления

стен дома экономический эффект составил 33%. А именно: В январе 2010 года дому № 38 нашего ТСЖ, который рассчитывается по нормативам, выписан счет за отопление 137879,86 рублей. Нашему дому № 36 по приборам учета – 93617,44 руб. Разница - 44262,42 руб. Дома идентичные. В феврале за отопление по дому № 38 выписан счет по нормативам на сумму 140294,35 рублей, дому № 36 по приборам учета 98735,67 рублей. Разница - 41558,68 руб. По горячей воде: В январе по нормативам дому № 38 выписан счет 45041,66 руб. Дому № 36 по приборам учета - 26720,69 руб. Разница - 18320,97 руб. В феврале по нормативам дому № 38 выписан счет 45540,28 руб. Дому № 36 по приборам учета - 28928,87 руб. Разница - 16611,41 руб.

В 2009 году мы получали приблизительно одинаковые счета по домам № 36 и № 38 и за отопление и за горячую воду. Т.е. в результате внедрения нашей программы даже частично на одном доме, мы получили такой колоссальный эффект. Даже сами не ожидали, что это произойдет так быстро. Очень многие дома в нашем городе, поставив только приборы учета, получили увеличение цифр, т.е. перерасходы. На холодной воде в декабре 2009 года мы ввели в эксплуатацию ультразвуковой счетчик в доме № 36, а в доме № 38 – общий прибор учета и сразу почувствовали экономию по счетам. По нормативу нам выписывали ежемесячно 1100куб.м. воды, а по счетчику стало получаться в разные месяцы 650-700 куб.м.

Кроме того, в 50 % квартир поставлены приборы учета на холодной и горячей воде. Люди видят сами, какие результаты у них и тоже экономят энергоресурсы. По отоплению теперь перетопы в доме нет. Тепловой узел работает в зависимости от погодных условий. Эффект от такой работы необычайно ощутим! И для Фонда реформирования ЖКХ, и для компании-производителя энергооборудования. А, главное, для жителей, чьи расходы существенно снижаются в результате такой модернизации.

Комитет по управлению ЖКХ Великого Новгорода по-прежнему недоволен. Изыскивает нарушения в работе ТСЖ: сами затянули со сроками освоения средств, а теперь сваливают ответственность на ТСЖ: мол, затягивают проведение работ. На других домах мол, давно работы «приняли» (т.е. акты подписали). В ТСЖ акты подписывают только по окончанию работ, а не по указанию начальства...

РАЗДЕЛ VII. ПОЛЕЗНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

Пример заполнения пожарной декларации

Приложение N 1
к Приказу МЧС России
от 24.02.2009 N 91

ФОРМА

Зарегистрирована

(Наименование территориального отдела (отделения, инспекции) структурного подразделения территориального органа МЧС России – органа, специально уполномоченного решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций по субъекту Российской Федерации, в сферу ведения которого входят вопросы организации и осуществления государственного пожарного надзора)

"__" _____ 20__ г.

Регистрационный N _____

ДЕКЛАРАЦИЯ ПОЖАРНОЙ БЕЗОПАСНОСТИ

Настоящая декларация составлена в отношении

_____ (Указывается организационно-правовая форма юридического лица,

_____ функциональное назначение, полное и сокращенное наименование (в случае,

_____ если имеется), в том числе фирменное наименование объекта защиты)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица _____

Идентификационный номер налогоплательщика _____

Место нахождения объекта защиты _____

(Указывается адрес фактического места нахождения объекта защиты)

Почтовый и электронный адреса, телефон, факс юридического лица и объекта защиты _____

№ п/п	Наименование раздела
1	2
I.	<u>Оценка пожарного риска <*>, обеспеченного на объекте защиты</u>
	Расчет пожарного риска не производился
	(Заполняется, если проводился расчет риска. В разделе указываются расчетные значения уровня пожарного риска и допустимые значения уровня пожарного риска, а также комплекс выполняемых инженерно-

	<p>технических</p> <p>и организационных мероприятий для обеспечения допустимого значения уровня пожарного риска)</p>
I I.	<p><u>Оценка возможного ущерба имуществу третьих лиц от пожара</u></p> <p>Возможность ущерба для третьих лиц отсутствует</p> <p>(Заполняется самостоятельно, исходя из собственной оценки возможного ущерба имуществу третьих лиц от пожара, либо приводятся реквизиты документов страхования <*>)</p>
III.	<p><u>Перечень федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности, выполнение которых обеспечивается на объекте защиты</u> (В разделе указывается перечень выполняемых требований федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности для конкретного объекта защиты)</p> <p>На объекте обеспечено выполнение всех требований федеральных законов о технических регламентах и нормативных документов по пожарной безопасности, выполнение которых предусмотрено для противопожарной защиты зданий данного класса функциональной пожарной опасности, в том числе:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. СНиП 21- 01-97* «Пожарная безопасность зданий и сооружений». 2. СНиП 2.04.01-85* «Внутренний водопровод и канализация зданий». 3. СНиП 2.04.02-85* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». 4. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». 5. СНиП 41-01-2003 «Отопление, вентиляция и кондиционирование». 6. СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». 7. СНиП II-26-76* «Кровли». 8. СП 31-110-2003 «Проектирование и монтаж электроустановок жилых и общественных зданий». 9. НПБ 88-2001* «Установки пожаротушения и сигнализации. Нормы и правила проектирования». 10. ПБ 110-03 «Перечень зданий, сооружений, помещений и оборудования, подлежащих защите автоматическими установками пожаротушения и автоматической пожарной сигнализацией». 11. НПБ 104-03 «Проектирование систем оповещения людей о пожаре в зданиях и сооружениях» 12. ППБ 01-03 «Правила пожарной безопасности в Российской Федерации». 13. Правила устройства электроустановок (ПУЭ) . <p>В соответствии с вышеуказанными нормативными документами на объекте предусмотрено выполнение следующих требований технических регламентов и нормативных документов в области пожарной безопасности, а именно:</p> <p>Условие соответствия объекта защиты требованиям пожарной безопасности:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Пожарная безопасность объекта защиты обеспечена: требования нормативных документов по пожарной безопасности выполняются в полном объеме. <p>Способы защиты людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара:</p> <p>Защита людей и имущества от воздействия опасных факторов пожара и ограничение последствий их воздействия обеспечивается следующими способами:</p> <ul style="list-style-type: none"> - применение объемно-планировочных решений и средств, обеспечивающих ограничение распространения пожара за пределы очага; - устройство эвакуационных путей, удовлетворяющих требованиям безопасной эвакуации людей при пожаре; - применение систем коллективной защиты (в том числе противодымной) и средств индивидуальной защиты людей от воздействия опасных факторов пожара; - применение основных строительных конструкций с пределами огнестойкости и материалов с показателями пожарной опасности, соответствующими требуемой степени огнестойкости зданий (сооружений) и классу их конструктивной пожарной опасности;

- применение огнезащитных составов (в том числе антипиренов и огнезащитных красок) и строительных материалов (облицовок) для повышения пределов огнестойкости строительных конструкций.

Проходы, проезды и подъезды к зданию:

- Ширина проездов для пожарной техники составляет не менее 6 метров.
- Расстояние от внутреннего края подъезда до стены здания не менее 5 метров.
- Тупиковые проезды заканчиваются разворотными площадками для пожарной техники размерами 17х17 метров.

Системы пожарной сигнализации:

- Автоматические установки пожарной сигнализации смонтированы в здании в соответствии с проектно-сметной документацией, которые обеспечивают автоматическое обнаружение пожара, подачу управляющих сигналов на технические средства оповещения и управления эвакуацией людей.
- Системы пожарной сигнализации обеспечивают подачу светового и звукового сигнала о возникновении пожара на приемно-контрольное устройство в помещении дежурного персонала.
- Ручные пожарные извещатели установлены на путях эвакуации в местах доступных для их включения при возникновении пожара.

Система оповещения о пожаре и управления эвакуацией людей в здании:

Оповещение людей о пожаре, управление эвакуацией людей и обеспечение их безопасной эвакуации при пожаре в здании осуществляется:

- подачей световых и речевых сигналов во все помещения;
- трансляцией специально разработанных текстов о необходимости эвакуации, путей эвакуации, направлении движения и других действиях, обеспечивающих безопасность людей и предотвращение паники при пожаре;
- размещение и обеспечение освещения знаков пожарной безопасности на путях эвакуации, включение эвакуационного (аварийного) освещения;

Система оповещения и управления эвакуацией людей оборудованы источниками бесперебойного электропитания.

Ограничение распространения пожара в здании:

Требования к ограждающим конструкциям и типам противопожарных преград установлены с учетом функциональной пожарной опасности помещений, величины пожарной нагрузки, степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности здания.

Противопожарные двери ведущие в электрощитовую, в машинное отделение лифтов, вентиляционную, на кровлю выполнены с применением негорючих материалов, обеспечивающих нормативное значение пределов огнестойкости этих конструкций.

Требования строительных норм и правил пожарной безопасности ранее принятые и не противоречащих Федеральному закону от 22.07 2008 №123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Для эксплуатации здания выполнены следующих мероприятий режимного характера:

- Разработана инструкция о мерах пожарной безопасности для жилых домов, инструкция при проведении пожароопасных работ в жилом фонде.
- Все работники допускаются к работе после прохождения вводного противопожарного инструктажа, инструктажа на рабочем месте.
- На видных местах вывешены таблички с указанием номера телефона вызова пожарной охраны.
- Обслуживающий персонал прошел специальное обучение по программе пожарно-технического минимума.

Дороги, проезды и подъезды к зданию, наружным пожарным лестницам и водоисточникам, используемым для целей пожаротушения, свободны для проезда пожарной техники, содержатся в исправном состоянии, а зимой очищаются от

снега и льда.

Нарушения огнезащитных покрытий (штукатурки, специальных красок) строительных конструкций, горючих отделочных и теплоизоляционных материалов немедленно устраняются.

Обработанные (пропитанные), в соответствии с требованиями нормативных документов, деревянные конструкции в случае потери огнезащитных свойств, обрабатываются повторно.

Состояние огнезащитной обработки (пропитки) проверяется не реже двух раз в год.

Наружные пожарные лестницы и ограждения на крышах (покрытиях) здания содержатся в исправном состоянии и не реже одного раза в пять лет подвергаются эксплуатационным испытаниям.

Двери чердачных помещений, а также технических этажей и подвалов, в которых по условиям технологии не требуется постоянного пребывания людей, закрыты на замок. На дверях указанных помещений установлена информация о месте хранения ключей.

В лестничных клетках и лифтовых холлах предусмотрено остекление дверей армированным стеклом. Двери ведущие в электрощитовую, в машинное отделение лифтов, вентиляционную, на кровлю установлены противопожарные.

Двери на путях эвакуации открываются свободно и по направлению выхода из здания.

При эксплуатации эвакуационных путей и выходов запрещено:

- загромождать эвакуационные пути и выходы (в том числе проходы, коридоры, тамбуры, галереи, лифтовые холлы, лестничные площадки, марши лестниц, двери, эвакуационные люки) различными материалами, изделиями, оборудованием, мусором и другими предметами, а также забивать двери эвакуационных выходов;
- устраивать в тамбурах выходов сушилки и вешалки для одежды, гардеробы, а также хранить (в том числе временно) инвентарь и материалы;
- устраивать на путях эвакуации пороги (за исключением порогов в дверных проемах);
- применять горючие материалы для отделки, облицовки и окраски стен и потолков, а также ступеней и лестничных площадок на путях эвакуации (кроме зданий V степени огнестойкости);
- фиксировать самозакрывающиеся двери лестничных клеток, коридоров, холлов и тамбуров в открытом положении (если для этих целей не используются автоматические устройства, срабатывающие при пожаре), а также снимать их;
- остеклять или закрывать жалюзи воздушных зон в незадымляемых лестничных клетках; заменять армированное стекло обычным в остеклении дверей и фрагм.

Эксплуатация электрических сетей, электроустановок и электротехнических изделий, а также контроль за их техническим состоянием осуществляется в соответствии с требованиями нормативных документов по энергоэффективности.

При эксплуатации действующих электроустановок на объекте запрещено:

- обертывать электролампы и светильники бумагой, тканью и другими

	<p>горючими материалами, а также эксплуатировать светильники со снятыми колпаками (рассеивателями), предусмотренными конструкцией светильника;</p> <ul style="list-style-type: none"> - применять нестандартные (самодельные) электронагревательные приборы, использовать не калиброванные плавкие вставки или другие самодельные аппараты защиты от перегрузки и короткого замыкания; - размещать (складировать) у электрощитов, электродвигателей и пусковой аппаратуры горючие (в том числе легковоспламеняющиеся) вещества и материалы. <p>Пожарные гидранты находятся в исправном состоянии, а в зимнее время утеплены и очищаются от снега и льда. Стоянка автотранспорта на крышках колодцев пожарных гидрантов запрещается. Дороги и подъезды к источникам противопожарного водоснабжения обеспечивают проезд пожарной техники к ним в любое время года.</p> <p>У месторасположения пожарных гидрантов установлены соответствующие указатели.</p> <p>Пожарные краны внутреннего противопожарного водопровода укомплектованы рукавами и стволами. Пожарный рукав присоединен к крану и стволу. Не реже одного раза в год производится перекатка рукавов на новую скатку.</p>
--	---

Настоящую декларацию разработал

(Должность, фамилия, инициалы)

(Подпись)

"__" _____ 20__ г.

М.П.

<*> К декларации прилагаются расчеты по оценке пожарного риска.

<*> К декларации прилагается копия страхового полиса.

В декларации пожарной безопасности для зданий высотой более 28 метров необходимо отражать, как выполнены следующие нормативные требования.

Как в зданиях высотой более 28 м с незадымляемыми лестничными клетками предусмотрено удаление дыма из поэтажных коридоров (должны быть специальные шахты с принудительной вытяжкой и клапанами, устраиваемыми на каждом этаже из расчета одна шахта на 30 м длины коридора. Для каждой шахты дымоудаления следует предусматривать автономный вентилятор. Открывание клапанов и включение вентиляторов следует предусматривать автоматическим от датчиков, установленных в прихожих квартир, во внеквартирных коридорах или холлах, в помещениях консьержек, а также дистанционным от кнопок, устанавливаемых на каждом этаже в шкафах пожарных кранов. СНиП 31-01-2003, п. 7.3.1).

Есть ли автоматическая пожарная сигнализация (внеквартирные коридоры, помещения консьержек, мусоросборные камеры-оборудуются дымовыми пожарными извещателями) НПБ 110, таблица 1, п. 6.2;

Устройство системы оповещения о пожаре. НПБ 104-03, табл. 2, п. 19;

В жилых зданиях при числе этажей 12 и более следует предусматривать устройство внутреннего противопожарного водоснабжения. Пожарные краны внутреннего противопожарного водопровода должны быть укомплектованы рукавами и стволами. Пожарный рукав должен быть присоединен к крану и стволу. Необходимо не реже одного раза в год производить перекатку рукавов на новую скатку. Дверцы пожарных шкафов должны иметь надписи "ПК" и порядковые номера СНиП 2.04.01-85*, п. 6.1, ППБ 01-03, п. 91;

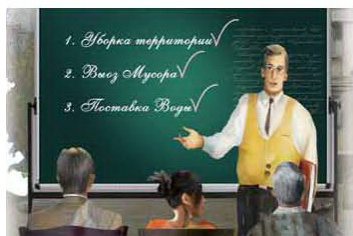
Двери лестничных клеток, незадымляемых переходов должны быть оборудованы устройствами для samozакрывания с уплотнением в притворах.

Здания общежитий

- независимо от этажности должны быть оборудованы установками автоматической пожарной сигнализации и системой оповещения и управления эвакуацией людей при пожаре. НПБ 104-03, табл. 2, п.19;
- в комнатах и на каждом этаже общежитий должны быть вывешены планы эвакуации людей при пожаре. ППБ 01-03, п. 125;
- обслуживающий персонал общежитий должен быть обеспечен индивидуальными средствами фильтрующего действия для защиты органов дыхания, которые должны храниться непосредственно на рабочем месте обслуживающего персонала.
- в зданиях общежитий необходимо предусматривать наличие первичных средств пожаротушения (огнетушителей). ППБ 01-03, приложение 3.

РАЗДЕЛ VIII. АНОНСЫ

МЕЖРЕГИОНАЛЬНЫЙ ПРАКТИЧЕСКИЙ СЕМИНАР на тему:
«Актуальные вопросы хозяйственной деятельности, бухгалтерского учета и налогообложения управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК. Деятельность по управлению многоквартирными домами как бизнес»



Дата: 26 мая 2010 - 27 мая 2010

Место (адрес): аудитория №205 Учебного центра ОАО «Башинформсвязь», г.Уфа, ул.Ленина, 32/1 (остановка «Гостиный двор»)

Организаторы: Информационный правовой центр «ПАРТНЁР» (ИП Лузин И.Ю.) совместно с Ассоциацией некоммерческих организаций по содействию развитию товариществ собственников жилья и жилищно-строительных кооперативов г.Москва (Ассоциация ТСК И ЖСК г.Москва www.tsg-rf.ru)

Семинар предназначен для руководителей, бухгалтеров, юристов, специалистов управляющих компаний, ТСЖ/ЖСК.

Программа семинара:

Актуальные вопросы хозяйственной деятельности, бухгалтерского учета и налогообложения управляющих организаций, ТСЖ и ЖСК:

- базовые понятия бухгалтерского учета;
- специфика хозяйственной деятельности ТСЖ, ЖСК и УО;
- источники финансирования;
- оказывают ли ТСЖ (ЖСК) услуги собственникам помещений?;
- коммунальные услуги;
- отражение жилищного фонда и основных средств;
- особенности бухгалтерского учета в ТСЖ и ЖСК;
- особенности бухгалтерского учета в УО;
- налогообложение ТСЖ, ЖСК и УО;
- законопроекты изменений в Федеральный закон 210-ФЗ, Налоговый и Жилищный кодексы;
- учетная политика;
- управляющая организация и ТСЖ (ЖСК).

Деятельность по управлению многоквартирными домами как бизнес:

- цели, функции и задачи управления многоквартирным домом;
- роль и ответственность профессионального управляющего в обеспечении надлежащего содержания многоквартирного дома;
- модели «управления – обслуживания» многоквартирного дома с участием управляющей организации;
- преимущества профессионального управления многоквартирным домом;
- ключевые вопросы для деятельности управляющей организации как коммерческого юридического лица;
- различные подходы к формированию цены договора управления и цен на услуги управляющей организации;
- применимость различных приемов продвижения услуг управляющей организации на рынке.

Место проведения и расписание: 09.00.-10.00.-регистрация; 10.00.-11.00.-семинар; 11.00.-11.30.-кофе-пауза; 11.30.-14.00.-семинар; 14.00.-15.00.-обед; 15.00.-18.00. – семинар (15.00.-16.30.-семинар 27.05.2010).

Бронирование гостиницы:

Для бронирования гостиницы в г. Уфа просим Вас, не позднее чем за семь дней, подать письменную заявку организаторам семинара на факс: (347) 255-81-36, 255-82-73 или на адрес электронной почты E-mail: 2577242@mail.ru.

Оплата стоимости проживания в гостинице производится участниками семинара самостоятельно и не входит в регистрационный взнос.

Условия участия в семинаре:

Регистрационный взнос для участия в семинаре одного слушателя **6300,00** (Шесть тысяч триста) рублей, НДС не облагается. При участии в семинаре двух и более слушателей регистрационный взнос на участие каждого слушателя 5900,00 (Пять тысяч девятьсот) рублей, НДС не облагается.

Слушателям выдается ИМЕННОЙ сертификат, папка участника семинара, компакт-диск с нормативными правовыми актами по теме семинара. В стоимость регистрационного взноса входят ежедневные кофе-паузы и обеды.

Если Вы зарегистрировались и оплатили свое участие в семинаре, но вынуждены в связи с неожиданно изменившимися обстоятельствами отказаться от участия в семинаре, Вам следует не позднее чем за 3(три) рабочих дня до начала семинара прислать письменное заявление об отказе по факсу (347) 255-81-36, 255-82-73 или на адрес электронной почты E-mail: 2577242@mail.ru. При отказе от участия в семинаре в указанный выше срок возврат перечисленного регистрационного взноса производится в полном размере. Если письменный документированный отказ от участия в семинаре поступил менее чем за 3(три) рабочих дня до начала семинара, или вообще не поступил, возврат перечисленного регистрационного взноса производится за вычетом 50% суммы, при этом сертификат об участии в семинаре, папка участника семинара и компакт-диск с нормативными правовыми актами по теме семинара не выдаются.

НА ВСЕ ВОПРОСЫ ВАМ ОТВЕЧАЮТ ПО ТЕЛЕФОНУ: (347) 257-72-42.

Вниманию участников семинара: Вы можете заранее отправить вопросы лекторам на факс (347) 255-81-36, 255-82-73 или на адрес электронной почты E-mail: 2577242@mail.ru

ДЛЯ УЧАСТИЯ В СЕМИНАРЕ НЕОБХОДИМО:

1. зарегистрироваться, отправив подписанную руководителем организации заявку (форма заявки прилагается) на факс: (347) 255-81-36, 255-82-73 или на адрес электронной почты E-mail: 2577242@mail.ru (заявка должна быть набрана на компьютере, для оформления ИМЕННОГО сертификата необходимо правильно написать фамилию, имя, отчество слушателя);
2. провести оплату согласно выставленному счету.

ФОРМА

заявки на участие в Межрегиональном практическом семинаре 26-27.05.2010

Организация _____

Ф.И.О., должность слушателя _____

Телефон (код) _____ Факс(код) _____ E-mail: _____

Юридический адрес: _____

Фактический адрес: _____

ИНН/КПП _____ Руководитель _____

**В рубрике «Библиотека жилищного просвещения» около 30 изданий.
Большинство из них выпущено или обновлено в текущем году.**

**ПЕРЕЧЕНЬ ИЗДАНИЙ В БИБЛИОТЕКЕ ЖИЛИЩНОГО
ПРОСВЕЩЕНИЯ (2010 г.)**

№	Наименование издания	Автор/ редакция	Аннотация
1.	Практическое пособие по управлению многоквартирным домом. Юридические аспекты Часть 1.	Под редакцией Юнисовой Е.И.	регулирующих правоотношения в сфере управления многоквартирными домами, образцы документов, необходимых для организации управления комплексом недвижимого имущества: Жилищный Кодекс РФ, Земельный Кодекс РФ, Градостроительный Кодекс РФ. Законы о введение в действие данных кодексов, Примерный устав ТСЖ, Договор на управление многоквартирным домом и рекомендуемые приложения.
2.	Практическое пособие по управлению многоквартирным домом. Часть 2.	Под редакцией Юнисовой Е.И.	Перечень работ и услуг по ремонту и содержанию жилого дома для сохранению жилищного фонда, улучшении его технического состояния и повышения качества жилищно-коммунальных услуг многоквартирного дома.
3.	Практическое пособие по управлению многоквартирным домом. Часть 3.	Под редакцией Юнисовой Е.И.	В издании приведены Постановления Правительства РФ, Правила предоставления коммунальных услуг, Правила содержания общего имущества многоквартирного дома, а так же иные важные документы. Особое значение данные документы имеют для всех собственников помещений в многоквартирных домах, заинтересованных в эффективном управлении их
4.	Практическое пособие по управлению многоквартирным домом. Часть 4.	Под редакцией Юнисовой Е.И.	

			общим имуществом и финансовыми средствами. Издания содержат ряд нормативных актов, образцы документов, необходимых для передачи многоквартирного дома в управление управляющей организации и сохранении жилищного фонда, улучшении его технического состояния и повышении качества услуг.
5.	Практическое пособие Многоквартирный жилой дом управление, содержание и ремонт. Часть 1.	Юнисова Е.И.	1-я книга из серии «Библиотека жилищного просвещения». Настольная книга председателя и бухгалтера ТСЖ. Издание содержит подборку новых нормативных актов по управлению, содержанию и ремонту. Представлены рекомендации и необходимые процедуры управления МКД.
6.	Практическое пособие Многоквартирный жилой дом управление, содержание и ремонт. Часть 2.	Юнисова Е.И.	2-я книга из серии «Библиотека жилищного просвещения». Настольная книга председателя и бухгалтера ТСЖ. Издание содержит подборку новых нормативных актов по управлению, содержанию и ремонту. Представлены рекомендации и необходимые процедуры управления МКД.
7.	Практическое пособие по взысканию задолженности по обязательным платежам. Издание второе, переработанное.	О.Г. Богданов, Ю.Е. Толмачев, С.Ф. Жеков. Под редакцией Юнисовой Е.И.	Второе, переработанное издание, которое подготовлено с учетом изменившегося гражданского, гражданско-процессуального и жилищного законодательства. Пособие содержит перечень нормативных правовых актов, регулирующих данные правоотношения, образцы

			документов, необходимых для проведения досудебной процедуры, а так же образцы документов, применяемых в судебной стадии и в процессе исполнения судебного решения.
8.	Практическое пособие по переустройству помещений	Юнисова Е.И.	Оформление документации на перепланировку, переоборудование и реконструкцию помещений. Состав проектной и разрешительной документации, порядок ее согласования. Образцы документов. Данное пособие предлагается как руководителям жилищных объединений, так и производителям ремонтных работ, а так же всем тем, кто делает ремонт в своей квартире.
9.	Практическое пособие по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда. Часть 1	Под редакцией Юнисовой Е.И.	Сборники нормативных актов, определяющих порядок, качество, сроки и периодичность проведению работ по техническому обслуживанию жилых зданий, нормативы санитарного содержания, нормативные сроки эксплуатации конструктивных элементов зданий, государственные стандарты жилищно-коммунальных услуг. Пособие содержит рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, рекомендации по нормированию материальных ресурсов, определение норм расхода материалов, норм

			времени и норм обслуживания.
10.	Практическое пособие по техническому обслуживанию, содержанию и ремонту жилищного фонда. Часть 2	Под редакцией Юнисовой Е.И.	Сборники нормативных актов, определяющих порядок, качество, сроки и периодичность проведению работ по техническому обслуживанию жилых зданий, нормативы санитарного содержания, нормативные сроки эксплуатации конструктивных элементов зданий, государственные стандарты жилищно-коммунальных услуг. Пособие содержит рекомендации по нормированию труда работников, занятых содержанием и ремонтом жилищного фонда, рекомендации по нормированию материальных ресурсов, определение норм расхода материалов, норм времени и норм обслуживания.
11.	В помощь бухгалтеру ЖСК, ЖК и ТСЖ.	Чайкина С. Ю., Чепик Н.А.	Настольная книга бухгалтера.
12.	Практическая бухгалтерия в объединениях собственников жилья (ТСЖ и ЖСК) для «чайников».	Чайкина С. Ю., Чепик Н.А.	Настольная книга бухгалтера. Посвящена экономическим основам управления многоквартирного дома.
13.	Практическое пособие Управление многоквартирным домом ТСЖ (ЖСК). Организация практической деятельности	Авторы: Юнисова Е.И. Шишка К.П.	Содержит методические материалы по организации управления многоквартирными домами ТСЖ, ЖК, ЖСК, примеры различных форм взаимодействия с управляющими и подрядными организациями в целях обеспечения дома надлежащими жилищными и

			коммунальными услугами. Дается подробная информация о составе работ и услуг по управлению, ремонту и содержанию общего имущества многоквартирного дома, об организации финансового планирования, учета доходов и расходов.
14.	Если дом аварийный. Сборник нормативных актов	Под редакцией Юнисовой Е.И.	Содержит ряд нормативных актов и рекомендаций о порядке признания жилых зданий аварийными
15.	Административная ответственность правлений ТСЖ, ЖСК в многоквартирных домах.	Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК г. Санкт-Петербурга	Пособие подготовлено Ассоциацией ЖСК, ЖК и ТСЖ Санкт-Петербурга и издано в рамках проекта Европейского Союза «ЖИЛИЩНАЯ ПОЛИТИКА НА МЕСТНОМ УРОВНЕ – улучшение реализации российской жилищной политики на местном уровне при помощи диалога между гражданским обществом и местными органами власти».
16.	Азбука Правовой Грамотности	Ассоциация ТСЖ, ЖСК, ЖК г. Санкт-Петербурга	Что же означает слово «АЗБУКА»? «АЗБУКА» - это книга для начального обучения грамоте, основные начала какой-либо науки или системы знаний. В жилищной сфере грамотность необходима в значительной степени. Причем каждому человеку, поскольку все мы имеем отношение к жилищной сфере. Кто-то в большей степени, кто-то в меньшей.
17.	Бухгалтерский учет и налогообложение ТСЖ, ЖК, ЖСК (методические	Академия управления недвижимостью (Москва)	Содержит широкий круг вопросов, связанных со спецификой финансово-хозяйственной деятельности

	рекомендации) И.А.Фельдман		товариществ собственников жилья, жилищных и жилищно-строительных кооперативов, ведения их бухгалтерского учета и особенностей налогообложения
18.	Подготовка и проведение общего собрания собственников помещений для принятия решения о проведении капитального ремонта многоквартирного дома и его финансировании».	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	Пособие содержит рекомендации по проведению общих собраний собственников помещений в многоквартирных домах для принятия решений о проведении капитального ремонта и участия в муниципальной программе капитального ремонта многоквартирных домов. Представлены модельные примеры документального оформления решений собственников, важные выдержки из российского законодательства, советы по финансированию капитального ремонта и примеры из российского и зарубежного опыта. Предназначено для широкой аудитории, в том числе для собственников помещений в многоквартирных домах, представителей товариществ собственников жилья, управляющих организаций и органов местного самоуправления.
19.	«Создание товарищества собственников жилья как реализация выбора способа управления многоквартирным домом»	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	Пособие содержит рекомендации по организации выбора способа управления многоквартирного дома и созданию товариществ собственников жилья. Дается подробная информация об оценке возможных моделей

			<p>управления/содержания многоквартирного дома, подготовке и проведению общего собрания собственников помещений по выбору способа управления и созданию ТСЖ, приводятся примеры информационных материалов для подготовки и проведения общего собрания и модельные примеры документального оформления решений собственников. Предназначено для широкой аудитории: собственников помещений в многоквартирных домах, участников инициативных групп собственников по созданию товариществ собственников жилья, представителей действующих товариществ собственников жилья и их объединений, а также органов местного самоуправления.</p>
20.	Организация и проведение годового общего собрания	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	<p>Содержит рекомендации по проведению годового общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме. Рассматривает последовательность действий, даются рекомендации управляющим компаниям по участию в его подготовке. Содержит примеры документов и форм.</p>
21.	Выбор исполнителей для управления, обслуживания и ремонта многоквартирных домов	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	<p>Содержит рекомендации по выбору управляющей компании, подрядчиков на проведение работ по ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме,</p>

			поставщиков товаров и материалов. Содержит примеры документов и форм.
22.	Основы управления общим имуществом в многоквартирном доме. Рекомендации собственникам.	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	В пособии рассматриваются вопросы формирования общего имущества в многоквартирном доме, даётся его описание, техническая документация, оценка состояния, распределение полномочий и ответственности за надлежащее содержание многоквартирного дома. Содержит примеры различных документов и форм.
23.	Энергосбережение в многоквартирном доме: информационно-методическое пособие	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	Содержится информация о подходах к привлечению финансовых ресурсов для энергоэффективной модернизации жилищного фонда, практические рекомендации по проведению энергосберегающих мероприятий в многоквартирных домах, примеры деятельности российских ТСЖ по применению приборного учета и сокращения потребления коммунальных ресурсов.
24.	Профессиональное управление многоквартирными домами	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	В пособии представлена информация о целях, задачах и функциях управления общим имуществом в многоквартирном доме, плане управления и стандартах управления и содержания недвижимости. Предложены модели управления, сочетающие преимущества ТСЖ и возможности управляющей организации.

25.	Построение демократических отношений в товариществе собственников жилья	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	В пособии содержится информация о ТСЖ как об организации и коллективе собственников, рекомендации по вовлечению собственников в активную работу товарищества, разрешению конфликтных ситуаций, разработке внутренних правил и процедур, а так же примеры различных информационных материалов
26.	Жилищная культура и жилищные праздники	Фонд «Новая Евразия» совместно с Фондом «Институт экономики города»	Рассматриваются различные аспекты жилищной культуры – культура проживания жителей в многоквартирных домах, культура добрососедских отношений, которые формируются сегодня между жителями и работниками ЖКХ/
27.	Справочник «Жилищное движение в современной России»	Фонд «Новая Евразия»	Содержит сведения о жилищных организациях, профильных СМИ, интернет-ресурсах
28.	ЖИЛИЩНАЯ АЗБУКА ДЛЯ ВЗРОСЛЫХ с иллюстрациями Ассоциация ТСЖ и ЖСК. Юнисова Е.И., Шишка К.П.		Пособие предназначено для широкого круга читателей: граждан, членов инициативных групп собственников по выбору способа управления многоквартирным домом или созданию ТСЖ, членов правления или ревизионной комиссии ТСЖ, ЖСК и иных кооперативов, для работников сферы жилищно-коммунального хозяйства, органов местного самоуправления. В основу пособия вошли часто задаваемые вопросы, возникающие у жителей многоквартирных домов. Многие из этих вопросов выявились в ходе реализации проекта «Поддержка собственников жилья» (hsp.tsg-rf.ru) в пилотных городах Пермь, Нижний Новгород и Тверь.

Как приобрести книги, практические пособия и журналы

На сегодняшний день список пособий в «Библиотеке жилищного просвещения» составляет более 20 изданий. При приобретении **более 10 изданий**, в подарок мы предоставим С-Диск с электронной версией ряда практических пособий, обучающими видео-материалами, радио-передачами и социальной рекламой. А так же Справочник «Жилищное движение в современной России» и выпуск журнала «Вестник жилищного самоуправления», посвященный теме капитального ремонта. Все видео-материалы и радио-передачи можно демонстрировать в любой аудитории без ограничений, поскольку предназначены для широкого распространения.

Варианты оплаты и получения пособий:

Обычно мы высылаем книги почтовым отправлением с оплатой наложенным платежом, т.е. на почте, в момент получения.

Можно произвести оплату по счету, банковским переводом, либо по квитанции (через Сбербанк или любой другой банк, принимающий платежи от населения).

Поэтому предполагаем предварительную оплату по счету или банковским переводом.

К стоимости пособий нужно добавить стоимость почтовой пересылки. В среднем, это составит 20 рублей на каждую книжку.

В приложении: полный перечень имеющихся изданий. Сформируйте, пожалуйста, ваш заказ, пришлите нам по электронной почте info@tsg-rf.ru либо по факсу 8 (495) 737-6255, мы выставим вам счет на оплату

Вы можете произвести оплату самостоятельно: составьте расчет на оплату, пришлите нам ваш заказ и подтверждение оплаты (банковский перевод или квитанцию об оплате), и мы вышлем книги вам по почте.

Если вы желаете получить книги в нашем офисе, то доставку оплачивать не нужно. Заказ и подтверждение оплаты можно прислать по факсу или по электронной почте.

Наши телефоны: +7 (495) 737-62-55, 650-18-67, 650-09-73

Книги и пособия можно оплатить при получении в отделе реализации. Мы выдаем все необходимые бухгалтерские документы: договор, счет, приходный ордер и кассовый чек.

Адрес отдела реализации книг и журналов:

123001, Москва, Трехпрудный переулок, дом 11/13, строение 1, подъезд 1, офис 3 (первый этаж) Метро «Маяковская» или «Пушкинская»-»Тверская»