

Основан в 1998 г.  
С 2002 г. выходит в 2 частях

#### Редакционный совет

**Е.В. Довлатова**,  
исполнительный директор  
Российской ассоциации  
водоснабжения и водоотведения

**Н.Б. Косарева**,  
президент Фонда  
«Институт экономики города»

**В.В. Михайлов**,  
председатель СРО «Российская  
ассоциация «Коммунальная энергетика»

**С.В. Разворотнева**,  
заместитель председателя  
Общественного совета при Минстрое  
России, исполнительный директор  
НП «Национальный центр общественного  
контроля в сфере ЖКХ «ЖКХ Контроль»

**Л.Ю. Рокецкий**,  
президент Национального союза  
энергосбережения

**Л.Н. Чернышов**,  
директор Института сити-менеджмента  
НИУ «Высшая школа экономики»

**А.В. Широков**,  
председатель Комитета  
Торгово-промышленной палаты РФ  
по предпринимательству  
в сфере жилищного  
и коммунального хозяйства

Учредитель и издатель – ЗАО «МЦФЭР»  
**М.А. Межанский**, генеральный директор

#### Издательский дом МЦФЭР

**В.П. Гирихида**, директор  
**Е.В. Богданова**, главный редактор

#### МЦФЭР Городское хозяйство и ЖКХ

**А.М. Шилина**, руководитель  
ashilina@mcfr.ru

**М.Д. Анестратенко**, главный редактор  
manestratenko@mcfr.ru

#### Редакция

**Е.А. Ведищева**, ответственный редактор  
evedischeva@mcfr.ru

**В.В. Артемова**, выпускающий редактор

**О.А. Сутемьева**, дизайн-концепция

**Г.Х. Жафярова**, верстка

#### Адрес редакции

127287, г. Москва, ул. 2-я Хуторская,  
д. 38А, стр. 17.  
Тел.: 8 (495) 937-90-80 (многоканальный)  
www.gkh.ru, www.profiit.ru

Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9.  
gkh@mcfr.ru

## СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

М.Э. Семенов

- 3 О повышении открытости субъектов естественных монополий

## ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

А.Б. Рыжов

- 6 Доступность правосудия в жилищно-коммунальной сфере

А.А. Дронов

- 11 Тупики рыночных жилищных отношений преодолимы?

## АКТУАЛЬНОЕ ИНТЕРВЬЮ

А.Н. Мальнев

- 14 Инвестиции в ВКХ: миф или реальность?

## ФИНАНСЫ И ЭКОНОМИКА

И.И. Егорова

- 18 Платежи за ЖКУ: проблемы и пути повышения собираемости

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

Ю.А. Шельмук

- 25 Можно ли взыскать повторную выплату

### Энергосберегающее уличное освещение нового поколения

#### СА-7115E

**Преимущества:**

- Экономия энергопотребления до 90 %
- Замена лампы накаливания 150 Вт
- Номинальная потребляемая мощность 17 Вт
- Переход в дежурный режим (режим минимальной освещенности) в отсутствие людей при подключении внешнего датчика
- Возможность использования как в уличных условиях, так и внутри помещений
- Длительный срок эксплуатации
- Антивандальное исполнение

#### ДКУ 80-80 и ДКУ 80-80ПШ

**Преимущества:**

- Экономия энергопотребления до 70 %
- Номинальная потребляемая мощность 84 Вт
- Замена устаревших светильников с лампами типа ДРЛ-250 и ДНАТ-150
- Номинальный световой поток: ДКУ 80-80 — 10600 лм, ДКУ 80-80ПШ — 7850 лм
- Расчётный срок эксплуатации 10 лет
- Высокая надёжность

Санкт-Петербург: +7 (812) 309-89-46  
Нижегород: +7 (831) 429-02-36

Москва: +7 (499) 703-30-81  
Екатеринбург: +7 (343) 384-56-79

Тесном.ру  
Тесном.рф

## ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

Р.М. Попов

- 29 К вопросу об использовании общего имущества операторами телекоммуникационных услуг

## КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

М.В. Пресняков

- 34 Условие об испытании: спорные вопросы

## РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ

- 41 Вопросы и ответы

А.С. Щербаков

- 43 Метрологические аспекты энергоаудита

## КОММУНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИКА

О.А. Журавлёв

- 48 Использование данных статистического учета для сравнения регионального потребления электроэнергии

## ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

М.П. Иванов

- 55 Некоторые особенности механизма фильтрации воды

## СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

Ю.Ф. Широкий

- 60 Благоустройство территорий

В.Н. Шкрыкин

- 68 Автоматизированные индивидуальные тепловые пункты

- 70 Использование стальных радиаторов Buderus при строительстве и капитальном ремонте в Татарстане

## ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

А.Р. Ексаев, М.Г. Шумяцкий

- 73 Электронные модели производственного назначения

## ДАТЫ, СОБЫТИЯ, ЛЮДИ

- 77 События 2015 г.: международный форум ВэйстТэк и выставка трубопроводных систем СитиПайп

- 79 О выдвижении комплексной разработки в области очистки сточных вод на соискание премии Правительства РФ

### Подписные индексы

«Роспечать» – 48887, 79530  
«Почта России» – 99740, 16685  
«Пресса России» – 84971, 84992

### Отдел продвижения

**Л.В. Бахметьева,**  
ведущий бренд-менеджер  
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 24-14  
lbahmetieva@mcfr.ru

### Размещение рекламы

**М.Э. Захарова,**  
руководитель  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02  
mzaharova@mcfr.ru

**О.Н. Оводова,**  
менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-16  
ovodova@mcfr.ru

**Н.В. Микиртумова,**  
менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 22-63  
nmikirtumova@mcfr.ru

**Е.А. Журавлева,**  
менеджер по работе с клиентами  
Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 23-14  
ezhuravleva@mcfr.ru

### Служба клиентской поддержки

Тел.: 8 (495) 937-90-82, 933-63-22.  
E-mail: ap@mcfr.ru

Претензии по доставке направляйте  
по факсу: 8 (495) 933-52-62.  
E-mail: pressa@mcfr.ru

*Редакция не несет ответственности  
за содержание рекламных материалов.*

*Мнение редакции может не совпадать  
с мнением авторов.*

*Перепечатка материалов допускается только  
с письменного согласия редакции.*

*Свидетельство о регистрации СМИ  
ПИ № ФС77-52076 от 07.12.2012.*

*Выдано Федеральной службой по надзору  
в сфере связи, информационных технологий  
и массовых коммуникаций.*

*Цена свободная.*

*Подписано в печать 18.06.2015  
Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 0,5.  
Изд. № 7139. Заказ № К-3639.  
Дата выхода в свет 06.07.2015.*

*ЗАО «МЦФЭР»  
Юридический адрес: 129090, г. Москва,  
ул. Щепкина, д. 25/20.*

*Отпечатано в ОАО «ИПК «Чувашия»  
428019, Чувашская Республика,  
г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 13.*

© ЗАО «МЦФЭР», 2015



9 771727 669153



# СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

## О повышении открытости субъектов естественных монополий

В Государственной Думе подготовлены изменения в действующее законодательство, направленные на создание и развитие механизмов общественного контроля за деятельностью субъектов естественных монополий с участием потребителей.

**М.Э. Семенов,**  
эксперт журнала

Проблемы прозрачности для заинтересованных субъектов рынка в сфере жилищно-коммунальных отношений деятельности регулируемых организаций данного сектора экономики (к которым в т. ч. относятся субъекты естественных монополий, иные регулируемые субъекты в электроэнергетике, водоснабжении и водоотведении, теплоснабжении) разрешатся с созданием единой среды электронного регулирования.

Будет также образован Единый государственный портал – интернет-ресурс, предназначенный для раскрытия регулируемыми субъектами и органами регулирования информации о своей деятельности.

Предлагаемыми решениями планируется реализовать потребность в объединении всех ключевых управленческих процессов центрального тарифного органа – ФСТ России, региональных регуляторов – уполномоченных органов субъектов РФ, осуществляющих регулирование деятельности субъектов естественных монополий, и регулируемых субъектов, которые связаны с госрегулированием и государственным контролем в сфере ЖКХ.

В частности, предусмотрено внесение изменений в Федеральный закон от 17.08.1995 № 147-ФЗ «О естественных монополиях», в т. ч. дополнение его новой главой и статьей, посвященной единой среде электронного регулирования.

В соответствии с ч. 1 указанной проектируемой статьи в единую среду электронного регулирования войдут федеральные государственные информационные системы: Единый государственный портал по раскрытию информации регулируемыми субъектами и органами регулирования (ЕГПРИ) и Единая информационно-аналитическая система по федеральным и региональным органам регулирования и регулируемым субъектам.

Предусматривается дополнение Федерального закона «О естественных монополиях» новой статьей, посвящен-

## К СВЕДЕНИЮ

Единая среда электронного регулирования объединит ключевые управленческие процессы ФСТ России, уполномоченных органов субъектов Федерации по регулированию деятельности субъектов естественных монополий и регулируемых субъектов, связанных с государственным регулированием и государственным контролем в указанных сферах.

ной полномочиям региональных регуляторов в части наделения их правом отказывать субъектам естественных монополий в рассмотрении их регуляторной заявки, если таковая не будет размещена в открытом разделе ЕГПРИ. Соответственно, вводятся новые понятия: «регуляторная заявка» и «регуляторная отчетность».

Под *регуляторной заявкой* предлагается понимать сформированные субъектами естественных монополий предложения (с соответствующими обоснованиями) по ценовому регулированию, в частности ценам (тарифам), их предельным уровням, долгосрочным параметрам регулирования на следующий период регулирования, пересмотру каких-либо параметров текущего периода регулирования.

*Регуляторную отчетность* составит предоставляемая субъектами естественных монополий информация об их деятельности, предназначенная для федерального органа исполнительной власти по регулированию естественных монополий и региональных органов исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в целях осуществления ими функций государственного регулирования и государственного контроля (надзора).

Также предусматриваются изменения в Федеральные законы от 26.03.2003 № 35-ФЗ «Об электроэнергетике», от 27.07.2010 № 190-ФЗ «О теплоснабжении», от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении»:

- введение обязанности регулируемых субъектов и органов регулирования тарифов раскрывать в соответствии с утвержденными Правительством РФ стандартами соответствующую информацию;
- наделение Правительства РФ полномочиями по утверждению порядка, в соот-

ветствии с которым регулируемые субъекты и органы регулирования тарифов будут размещать на Едином государственном портале по раскрытию информации регулируемыми субъектами и органами регулирования информацию о регулируемой деятельности.

Расширяется перечень информации, которая подлежит раскрытию регулируемыми субъектами на Едином портале раскрытия информации (ЕГПРИ).

В частности, подлежат раскрытию по установленной ФСТ России форме регуляторные заявки (с соответствующими обосновывающими материалами), установленные параметры надежности и качества регулируемых услуг (вместе с показателями качества обслуживания потребителей), сведения об инвестпрограммах, информация о результатах проведенных общественных обсуждений проектов инвестпрограмм, отчеты о ходе и итогах реализации инвестпрограмм, паспорта инвестпрограмм. В раскрываемой информации должны содержаться также следующие сведения:

- состав, цели, сроки, стоимость и источники финансирования инвестпрограмм – как планируемых, так и находящихся в стадии реализации и уже завершенных;
- ожидаемое и фактическое влияние на регулируемые цены (тарифы) на услуги субъектов естественных монополий, их основные потребительские характеристики и условия поставки, ключевые показатели финансово-хозяйственной деятельности субъектов естественных монополий.

Подлежит размещению информация, содержащая адреса местонахождения, номера телефонов, а также иная контактная информация регулируемых организаций, в т. ч. сведения об организации работы с потребителями.

Реализация описанных норм должна позволить устранить существующую «информационную асимметрию» между носителями информации – регулируемыми инфраструктурными компаниями и потребителями их услуг, а также обеспечить возможность пользования на безвозмездной основе для неограниченного круга пользователей достоверной информацией о деятельности

органов регулирования и регулируемых организаций через предоставление доступа к интересующей информации в удобной форме из единого источника.

Дополнительно появится возможность для повышения квалификации пользователей информацией о деятельности регулируемых организаций и для содействия в защите их интересов путем предоставления возможности рассматривать проект тарифной заявки регулируемой организации, участвовать в публичных слушаниях,

активизируя тем самым непосредственную вовлеченность потребителей в процесс государственного регулирования.

Создание Единого государственного портала по раскрытию информации регулируемыми субъектами и органами регулирования позволит повысить эффективность государственного и общественного контроля за функционированием инфраструктурных компаний и будет содействовать оптимизации их деятельности и развитию клиенто-ориентированности.

## В ФОКУСЕ

### Коммунальные долги – в кредитной истории

В связи с вступлением в силу изменений в Федеральный закон от 30.12.2004 № 218-ФЗ «О кредитных историях» поставщики коммунальных ресурсов получили возможность передавать сведения о долгах злостных неплательщиков в национальное бюро кредитных историй.

Данная мера призвана дисциплинировать пользователей услуг, а также позволит кредиторам снизить риски при принятии решения о выдаче новых кредитов (займов), поскольку информация будет вноситься в основную часть кредитной истории субъекта (заемщика) и в числе прочих записей сможет учитываться кредиторами при определении риска.

Теперь каждый банк сможет обратиться в единую базу неплательщиков и проверить наличие у потенциальных заемщиков долгов по оплате коммунальных услуг.

При этом в обязанности Бюро кредитных историй входит хранение данных о задолженностях не меньше 10 лет с момента внесения в историю последнего изменения. В результате задолженности по коммунальным услугам могут стать причиной установления более высокой ставки по кредиту или вообще отказа в его выдаче.

В кредитную историю должника будет вноситься информация из резолютивной части неисполненного в течение 10 дней решения суда о взыскании задолженности за жилое помещение, коммунальные услуги и услуги связи.

Национальное бюро кредитных историй ожидает поступление информации достаточно большого объема, так как предварительные переговоры, например с поставщиками жилищно-коммунальных услуг, показали, что доля задолженности по судебным решениям в их операционном учете может достигать до 30%.

*Источник: jkhrus.ru, youhouse.ru*

### Указание класса энергоэффективности на фасадах сделают обязательным

Указание на фасадах домов класса энергоэффективности следует сделать обязательным – с такой инициативой обратились в Минстрой представители департамента градостроительной политики Москвы и Национального объединения организаций в области энергосбережения и повышения энергетической эффективности.

Согласно проекту приказа, находящемуся на согласовании в строительном ведомстве, получение класса энергоэффективности станет обязательным для многоквартирных домов, построенных, реконструи-

рованных или прошедших капитальный ремонт и вводимых в эксплуатацию, а также подлежащих государственному строительному надзору. В перспективе это может простимулировать застройщиков активнее внедрять энергосберегающие решения, поскольку класс энергоэффективности будет влиять на рыночную стоимость жилья, полагают эксперты.

Сам указатель будет представлять собой табличку размером 30 × 30 см, в центре которой заглавной латинской буквой (от А до G) должен быть указан класс энергоэффективности здания, а в нижней части – его расшифровка (от «очень высокого» до «очень низкого»).

*Источник: greenevolution.ru*





# ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

## Доступность правосудия

### в жилищно-коммунальной сфере



**А.Б. Рыков,**  
руководитель регионального  
центра общественного  
контроля в ЖКХ  
Нижегородской области

Деятельная, ответственная реализация гражданином полномочий собственника помещения в многоквартирном доме, следующих из Жилищного кодекса РФ, представляет для него серьезное бремя, так как означает необходимость согласования принимаемых решений с другими собственниками помещений в многоквартирном доме через механизм общего собрания, получение и анализ информации, связанной с комплексом отношений в многоквартирном доме в целом (содержание общего имущества и принятие решений, связанных с его капитальным ремонтом, предоставление коммунальных услуг, пользование общим имуществом, избрание совета дома, реконструкция и т. д.), исполнение принятых собственниками помещений в многоквартирном доме решений.

Большинство российских семей проживает в собственном жилье. Это огромное социальное достижение, результат бесплатной приватизации государственного и муниципального жилищного фонда, поддержки в советское время жилищно-строительных кооперативов и итог государственной жилищной политики в новое время.

Статья 210 ГК РФ определяет: собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором. Бремя принятия и реализации решений в отношении общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме несоразмерно вполне человеческим масштабам бремени содержания собственно жилого помещения – квартиры. Многоквартирный дом технологически намного сложнее и просто физически многократно больше.

Согласно ст. 1 ЖК РФ жилищное законодательство основывается на неприкосновенности и недопустимости произвольного лишения жилища, необходимости обеспечения органами государственной власти и органами местного самоуправления условий для осуществления гражданами права на жилище, его безопасности, беспрепятственного осуществления вытекающих из отношений, регулируемых жилищным законодательством, прав, а также на признании равенства участников регулируемых жилищным законодательством отношений по владению, пользованию и распоряжению жилыми помещениями, если иное не следует из Жилищного кодекса РФ, другого федерального закона или существа соответствующих отношений, на необходимости обеспечения восстановления нарушенных жилищных прав, их судебной защиты, обеспечения

сохранности жилищного фонда и использования жилых помещений по назначению.

Обеспечение надлежащего управления многоквартирными домами, помещения в которых находятся в собственности различных лиц, представляет собой непростую задачу для органов государственной власти и органов местного самоуправления, а также серьезный вызов для бизнеса.

Дело в том, что правоотношения в ЖКХ характеризуются наличием огромного числа участников и соответственно большим количеством требуемых управленческих действий и мер по разрешению споров.

Органы местного самоуправления при проведении таких предусмотренных Жилищным кодексом РФ мероприятий, как созыв общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам избрания совета многоквартирного дома (ч. 2 ст. 161.1 ЖК РФ), формирования фонда капитального ремонта (ч. 6 ст. 170 ЖК РФ), расторжения договора с управляющей организацией и о выборе новой управляющей организации (ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ), сталкиваются с необеспеченностью ресурсами – многоквартирных домов много, а упрощенная для органа местного самоуправления процедура созыва собрания законодательством не предусмотрена.

Законодательство (ч. 4 ст. 45 ЖК РФ) требует: собственник, по инициативе которого созывается общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме, обязан сообщить собственникам помещений в данном доме о проведении такого собрания не позднее чем за 10 дней до даты его проведения. В указанный срок сообщение о проведении общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме должно быть направлено каждому собственнику помещения в данном доме заказным письмом, если решением общего собрания собственников помещений в данном доме не предусмотрен иной способ направления этого сообщения в письменной форме, или вручено каждому собственнику помещения в данном доме под подпись либо размещено в помещении данного дома, определенном таким решением и доступ-

## К СВЕДЕНИЮ

В России примерно 75% жилых помещений используется для проживания самими собственниками жилья. Для сравнения: в Германии эта доля составляет 46%, во Франции – 57, в Нидерландах – 58%.

ном для всех собственников помещений в данном доме.

К сожалению, у органов местного самоуправления отсутствует финансовая и техническая база для эффективной реализации упомянутых обязанностей.

В этой связи для обеспечения возможности реализации органами местного самоуправления возложенных на них обязанностей целесообразно наделить органы местного самоуправления правом созывать общее собрание собственников помещений в случаях, предусмотренных ч. 2 ст. 161.1, ч. 6 ст. 170, ч. 1.1 ст. 165 ЖК РФ, посредством размещения на сайте органа местного самоуправления и в ГИС ЖКХ объявления о созыве собрания и необходимых для принятия решения информационных материалов.

Однако наибольшее значение для защиты прав граждан и юридических лиц в сфере ЖКХ имеет возможность эффективного разрешения конфликтных ситуаций.

О масштабах неразрешенных споров в ЖКХ свидетельствуют как объемы накопившейся задолженности потребителей перед предприятиями, так и значительное число жалоб граждан в органы государственной власти и органы местного самоуправления на неправомерные действия (бездействия) предприятий.

Масштаб проблемы неразрешенных споров в отрасли таков, что позволяет сделать вывод о недостаточном доступе к правосудию для участников правоотношений в жилищно-коммунальной сфере.

Так, одна из наиболее характерных проблем при разрешении споров в ЖКХ – неполная компенсация судебных расходов истцу по усмотрению суда об обоснованном размере таких расходов.

При этом специфика многоквартирного дома такова, что ни граждане-потребители, ни предприятия-поставщики не могут просто