

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

Учредитель
Международный центр
финансово-экономического развития

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,
председатель Комиссии по местному
самоуправлению и жилищно-
коммунальной политике
Общественной палаты РФ

Л.Ю. Рокецкий,
президент Национального союза
энергосбережения

Г.П. Хованская,
председатель Комитета
Государственной Думы
по жилищной политике и ЖКХ

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

Издатель: ЗАО «МЦФЭР»
М.А. Межанский, генеральный директор

Издательский дом МЦФЭР
В.П. Гирихиди, директор
Е.В. Богданова, главный редактор

МЦФЭР Городское хозяйство и ЖКХ
Л.А. Потапова, руководитель
sk@mcfir.ru

М.Д. Анестратенко, главный редактор
manestratenko@mcfir.ru

Редакция
Е.А. Ведищева, ответственный редактор
evedischeva@mcfir.ru
В.В. Артемова, выпускающий редактор
О.А. Сутемьева, дизайн-концепция
С.Ю. Титова, 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.proflit.ru

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

СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

- А.Б. Рыжов
3 Новое законодательство
о многоквартирных домах:
как обеспечить его социальную
эффективность?
- А.В. Коломейцев, А.И. Дмитриев
10 Еще раз о лицензировании
управляющих организаций

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

- Д.П. Гордеев
16 Может ли потребительский кооператив
управлять многоквартирным домом

РЕФОРМА

- В.Р. Аванесян
20 Взаимодействие интересов в жилищно-
коммунальном хозяйстве
- Н.В. Сандалова
27 Единая региональная коммунальная
компания: правильный выбор
на старте

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

- А.Е. Даньшин
31 Об уплате взносов с матпомощи

Уличное освещение нового поколения

ДКУ 80-40 замена устаревшего РКУ-125
ДКУ 80-80 замена устаревшего РКУ-250

Преимущества:

- Экономия энергопотребления 70 %
- Потребляемая мощность 43 или 84 Вт
- Световой поток не менее 4040 или 8100 лм
- Не требуется предварительное проектирование
- Длительный срок эксплуатации
- Высокая надёжность

СА-7115E

Преимущества:

- Экономия энергопотребления 89 %
- Замена лампы накаливания 150 Вт
- Потребляемая мощность 17 Вт
- Световой поток не менее 1620 лм
- Дежурный режим при подключении внешнего датчика
- Длительный срок эксплуатации
- Высокая надёжность, антивандальная конструкция

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

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

Тесном.ру
1эконом.рф

ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

- Р.М. Попов
- 33 Использование технических средств при проведении проверок государственными органами
- Ю.Ф. Федоров
- 37 О некоторых проблемных вопросах разграничения собственности в сфере ЖКХ

КОММУНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИКА

- А.Н. Лаврентьев
- 43 Правовые риски в сфере теплоснабжения в преддверии новой модели рынка

РЕСУРСОСБЕРЕЖЕНИЕ

- 48 Применение насосного оборудования в системах водоснабжения жилого здания

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

- М.П. Иванов
- 50 Методы борьбы с коррозией нагревательных элементов

ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

- Ю.Ф. Широкий
- 55 Современные станции водоподготовки питьевой воды
- М.В. Явтушенко, О.В. Тарасова
- 62 Применение УФ обеззараживания на очистных сооружениях г. Подольска
- В.В. Дзюбо, Л.И. Алферова
- 65 Повышение надежности работы смывных бачков

СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

- 69 Семейство насосов ETA – многообразие вариантов и применений

ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ

- М.А. Разумов
- 73 Социальные нормы за рубежом

ДАТЫ, СОБЫТИЯ, ЛЮДИ

- 77 Российскому ЖКХ – 365 лет!
- 79 О награждении работников жилищно-коммунального хозяйства

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

Отдел продвижения
Н.В. Кашеева,
 руководитель
 Тел.: 8 (495) 937-90-83, доб. 57-80
 nk.com@mcfrru
Ш.О. Гафурова,
 бренд-менеджер
 Тел.: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-76
 sgafyrova@mcfrru

Размещение рекламы
М.Э. Захарова,
 руководитель
 Тел./факс: 8 (495) 937-90-83, доб. 25-02
 mzaharova@mcfrru

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

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

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

Отдел по работе с клиентами
 Тел.: 8 (495) 937-90-82
 (многоканальный), 933-63-17.
 Факс: 8 (495) 933-52-62.
 E-mail: ap@mcfrru
 Претензии по доставке направляйте
 по факсу: 8 (495) 933-52-62.
 E-mail: pressa@mcfrru

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 16.05.2014
 Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.
 Печать офсетная. Бумага офсетная.
 Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 1,25.
 Изд. № 6036. Заказ № 365-ОП.

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

Отпечатано в ООО «Чебоксарская
 типография № 1».
 428000, Чувашская Республика,
 г. Чебоксары, пр-т И. Яковлева, д. 15.
 Тел.: +7 (8352) 28-77-98, 57-01-87.
 www.volga-print.ru

© ЗАО «МЦФЭР», 2014





СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ

Новое законодательство о многоквартирных домах:

как обеспечить его социальную эффективность?

Капитальный ремонт общего имущества многоквартирного дома проводится для устранения физического износа или разрушения, поддержания и восстановления исправности и эксплуатационных показателей, в случае нарушения (опасности нарушения) установленных предельно допустимых характеристик надежности и безопасности, а также при необходимости замены соответствующих элементов общего имущества (в т. ч. ограждающих, несущих конструкций многоквартирного дома, лифтов и другого оборудования).



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

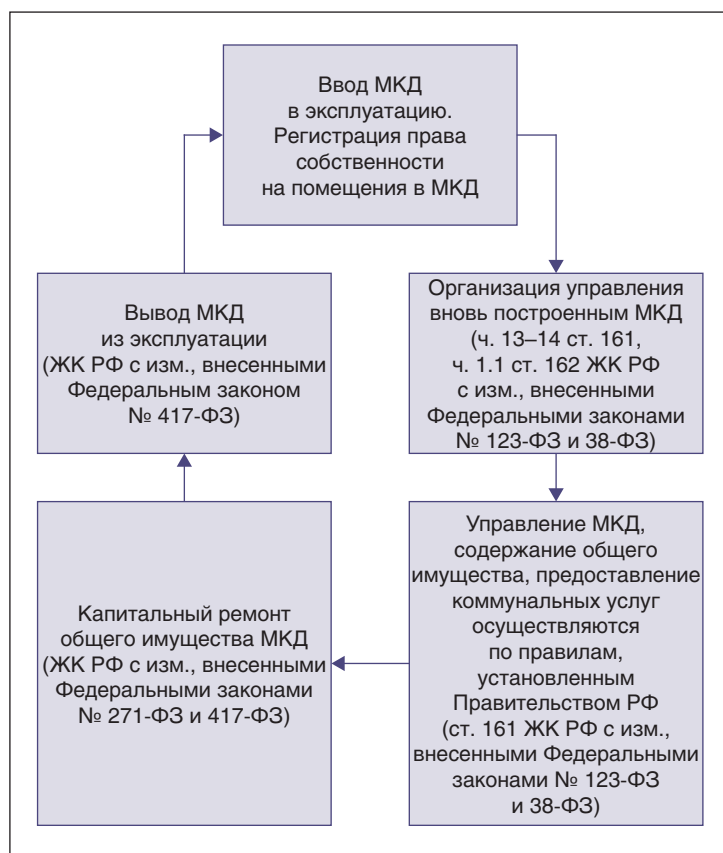
Длительное время вопросам сохранения и реконструкции жилищного фонда не уделялось должного внимания, вероятно, в надежде, что запущенные новым жилищным законодательством рыночные процессы урегулируют все проблемы автоматически.

Внесенные в 2011–2013 гг. в Жилищный кодекс РФ изменения обеспечили модернизацию комплекса правовых предписаний, регулирующих общественные отношения на всех этапах жизненного цикла многоквартирного дома (рисунк).

С точки зрения управления жизненным циклом многоквартирного дома наиболее существенным изменением в законодательстве стало выделение отношений по капитальному ремонту из сравнительно краткосрочных (1–5 лет) договорных отношений по управлению многоквартирным домом.

Одновременно правовое регулирование процессов управления многоквартирным домом, содержания общего имущества, предоставления коммунальных услуг, осуществляемых на этапе эксплуатации многоквартирного дома, подверглось также значительным усовершенствованиям. Федеральным законом от 04.06.2011 № 123-ФЗ в Жилищный кодекс РФ внесены изменения, согласно которым Правительство РФ устанавливает:

- стандарты и правила деятельности по управлению многоквартирными домами;
- состав минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядок их оказания и выполнения;
- правила содержания общего имущества в многоквартирном доме;



Изменения в Жилищном кодексе РФ и жизненный цикл многоквартирного дома

- правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах и жилых домов;
- стандарт раскрытия информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности управляющей организации, оказываемых услугах и выполняемых работах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, о порядке и об условиях их оказания и выполнения, об их стоимости, о тарифах на ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

Все указанные нормативные правовые акты утверждены.

Их принятие создало предпосылки для разработки и рассмотрения в Государственной Думе проекта федерального закона № 448902-6 «О внесении изменений в Жи-

лищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами), согласно которому, в частности, предметом проверок лицензиата органом государственного жилищного надзора являются:

- соответствие лицензионным требованиям;
- соблюдение требований:
 - стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами;
 - стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами;
 - к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме;
 - иных требований к осуществлению деятельности по управлению многоквартирными домами, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации;
- принимаемые лицензиатом меры по соблюдению лицензионных требований;
- исполнение предписаний об устранении выявленных нарушений лицензионных требований.

Под деятельностью по управлению многоквартирными домами законопроект подразумевает:

- 1) выполнение работ и оказание услуг на основании договора управления многоквартирным домом;
- 2) выполнение работ и оказание услуг на основании договора оказания услуг и выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, заключаемого с управляющей организацией при непосредственной форме управления многоквартирным домом;
- 3) осуществление управления многоквартирным домом товариществом собственников жилья, а также жилищным кооперативом или иным специализированным кооперативом.

Законопроект создает предпосылки четкого разделения ответственности за управление многоквартирным домом и за свое-

временное проведение капитального ремонта многоквартирного дома. При его доработке важно уточнить содержание «требований к обеспечению надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме» исходя из договорного характера правоотношений и их экономического содержания.

Эту проблему необходимо решить. Неправильность привлечения к ответственности управляющей организации за любое несоответствие состояния общего имущества, например, требованиям постановления Госстроя России от 27.09.2003 № 170 «Об утверждении Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда» стала очевидной после принятия положений о создании региональных систем капитального ремонта. Ответственность управляющей организации трактуется шире, чем обозначены пределы ее полномочий (таблица).

Есть несколько видов стандартизации: стандартизация процессов, стандартизация результата, стандартизация квалификации.

Система управления не будет работать, если установить требования к деятельности, а ответственность устанавливать за нарушение требований к результату. Никто не наказывает поликлинику за то, что кто-то из нас заболел.

Практика привлечения управляющей организации к ответственности за любое несоответствие общего имущества норма-

тивным требованиям (логичная в отношении жилищных организаций эпохи Жилищного кодекса РСФСР и ДЕЗов времен Федерального закона «Об основах федеральной жилищной политики») в значительной мере и породила пресловутое отсутствие интереса значительной части собственников помещений в многоквартирных домах к содержанию договоров управления многоквартирным домом, к отчетам о выполнении таких договоров.

Эта практика стала также причиной перегруженности системы государственного жилищного надзора рассмотрением многочисленных обращений потребителей.

Данное противоречие находит выражение, в частности, в формулировке Жилищного кодекса РФ, согласно которой по договору управления исполнитель обязуется оказывать услуги и выполнять работы *по надлежащему содержанию* (что по умолчанию истолковывается как «надлежащему состоянию»!) и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимся помещениями в этом доме лицам, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Аналогичная по смыслу формулировка содержится в ст. 7.22 КоАП РФ «Нарушение лицами, ответственными за содержание

Сравнение границ ответственности компаний в различных сферах экономики

Организация	Регулирование	Ответственность	Соответствие
Поликлиника	Стандарт оказания медицинской услуги	Ответственность за оказание медицинской услуги ненадлежащего качества	Соответствие требований и ответственности
Молокозавод	Стандарт качества изделий	Ответственность за ненадлежащее качество изделий	Соответствие требований и ответственности
	Стандарт организации производства	Ответственность за нарушения в организации производства	Соответствие требований и ответственности
Управляющая организация	Правила осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами, утв. постановлением Правительства РФ от 15.05.2013 № 416. Минимальный перечень услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в МКД, утв. постановлением Правительства РФ от 03.04.2013 № 290. Договор управления МКД	Ответственность за надлежащее состояние общего имущества дома	Несоответствие требований и ответственности

>> Правильное определение пределов ответственности организации, управляющей многоквартирным домом, позволит создавать условия для конкуренции.

жилых домов и (или) жилых помещений, *правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений*». Исходя из значимости факта привлечения к административной ответственности

в предлагаемой системе лицензирования ст. 7.22 КоАП РФ должна быть переработана с учетом современных реалий: наказываться должно несоблюдение положений постановлений Правительства РФ от 15.05.2013 № 416 «О порядке осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами» и от 03.04.2013 № 290 «О минимальном перечне услуг и работ, необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме, и порядке их оказания и выполнения».

Если бы мы приобретали «под ключ» работы по обеспечению нормативного содержания общего имущества в многоквартирном доме, стоимость такой услуги должна была бы оценочно составлять амортизацию имущества плюс некую премию (норму прибыли). Отвлекаясь от невозможности оказания таких услуг вследствие естественного старения конструкций, не допускающего бесконечное продление жизненного цикла здания (т. е. «вечную жизнь» многоквартирного дома), при ежегодной амортизации 2% плата за содержание и ремонт общего имущества должна быть выше 33 руб./кв. м в месяц, что, впрочем, вполне сопоставимо с суммой стоимости работ по содержанию и текущему ремонту жилья и минимального размера взноса на капитальный ремонт многоквартирного дома. Интересная тема контракта жизненного цикла многоквартирного дома *вполне может обсуждаться в перспективе как еще один способ управления многоквартирным домом.*

Согласно Жилищному кодексу РФ к существенным условиям договора управления относятся: состав общего имущества; перечень услуг и работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме; порядок изменения такого перечня, а также перечень коммунальных услуг, которые

предоставляет управляющая организация; порядок определения цены договора, размера платы за содержание и ремонт жилого помещения и размера платы за коммунальные услуги, а также порядок внесения такой платы; порядок контроля за исполнением обязательств.

Таким образом, гражданско-правовые отношения в сфере управления многоквартирным домом характеризуются покупкой услуг и соответственно определением требований к ним, а ожидания потребителей и административная практика основываются на том, что управление домом должно обеспечивать надлежащее состояние общего имущества.

Разумеется, такая ситуация не позволяет ни обеспечить удовлетворенность потребителей, ни стимулировать развитие конкуренции в сфере управления многоквартирными домами.

Правильное определение пределов ответственности организации, управляющей многоквартирным домом, позволит создавать условия для конкуренции.

Своевременное проведение работ по капитальному, текущему ремонту и содержанию общего имущества в многоквартирном доме на основе доступных технологий, его обоснованная реконструкция позволяют продлевать срок эксплуатации многоквартирного дома, сохранять и даже улучшать его потребительские характеристики.

Для решения проблемы нужно сначала честно признаться самим себе, что ни управляющие организации, ни органы власти, ни вообще кто-либо не могут и не должны быть настолько всемогущими, чтобы бесконечно продлевать этап эксплуатации многоквартирного дома.

После внесения в Жилищный кодекс РФ изменений, обеспечивших фактическое выведение капитального ремонта многоквартирных домов из сферы ответственности управляющей организации, можно сделать вывод, что эта организация уже не должна отвечать за ранее накопленный в доме недоремонт.

Сферой ответственности управляющей организации становится только та совокуп-

ность работ и услуг, качество которых она действительно может обеспечивать на протяжении 1–5 лет, составляющих срок действия договора управления.

В этой связи предложение о введении лицензирования деятельности в сфере управления многоквартирными домами, отраженное в проекте федерального закона № 448902-6 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (о лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами), логичное и своевременное.

Концепция данного законопроекта была, в частности, всесторонне обсуждена на парламентских слушаниях Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству на тему «О лицензировании деятельности по управлению многоквартирными домами» 3 марта 2014 г. В ходе слушаний было высказано много предложений по совершенствованию законопроекта.

Общественные организации – партнеры регионального центра общественного контроля в ЖКХ Нижегородской области поддерживают идею лицензирования деятельности по управлению многоквартирными домами. Вместе с тем организациями, осуществляющими общественный контроль в ЖКХ Нижегородской области, неоднократно выражались опасения, как бы многоквартирному дому не остаться вообще без управляющей организации вследствие отзыва у нее лицензии.

Это опасение в условиях дефицита квалифицированных услуг в сфере управления многоквартирными домами абсолютно обоснованное.

В этой связи нами разработано предложение о том, чтобы при рассмотрении заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии суд учитывал утвержденные общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме ходатайства о сохранении лицензии у управляющей организации, а при отсутствии таких ходатайств – рассматривал соответствующее ходатайство совета многоквартирного дома.

Лицензирование по своей природе призвано сокращать объем предложения на рынке, в идеале – за счет исключения неквалифицированных услуг. Чтобы идея лицензирования не зашла в тупик из-за появления дефицита услуг, внедрение лицензирования должно сопровождаться появлением на рынке достаточного предложения.

Для этого лицензирование управляющих организаций и вся политика органов власти должны открывать дорогу на рынок новым, готовым к профессиональной работе предпринимателям. Резерв таких предпринимателей есть – это подрядчики управляющих организаций; лица, выполняющие работы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме; способные расширить свой бизнес небольшие управляющие организации; опытные председатели ТСЖ, которые в силах стать управляющими для еще нескольких домов; управляющие нежилой недвижимостью организации.

Крайне важно, чтобы выдача лицензий и лишение лицензий были беспристрастными, объективными, чтобы лицензионные действия осуществлялись вне зависимости от политической влиятельности управляющих организаций.

В этой связи общественные организации предлагают осуществлять лицензирование в рамках специальных комиссий, с включением в такие комиссии представителей региональных центров общественного контроля в жилищно-коммунальном хозяйстве, организаций по защите прав потребителей, ассоциаций советов многоквартирных домов.

Проектируемая ст. 198 ЖК РФ предусматривает, что лицензия управляющей организации может быть аннулирована по решению суда на основании рассмотрения заявления органа государственного жилищного надзора об аннулировании лицензии. Орган государственного жилищного надзора обязан обратиться в суд с заявлением об аннулировании лицензии в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятель-

>> Крайне важно, чтобы лицензионные действия осуществлялись вне зависимости от политической влиятельности управляющих организаций.