

Основан в 2006 г.

РЕДАКЦИОННЫЙ СОВЕТ

Алексеев О.Б. – вице-президент, главный управляющий директор по образованию и исследованиям Фонда развития Центра разработки и коммерциализации новых технологий, президент Ассоциации некоммерческих организаций по содействию развитию ТСЖ и ЖСК

Васютин Н.А. – президент Ассоциации организаций ЖКХ содействия развитию жилищного контроля и надзора (АСЖКН)

Филимонов С.Л. – проректор по научной работе Государственной академии повышения квалификации и переподготовки кадров для строительства и жилищно-коммунального комплекса России, член Совета по местному самоуправлению при Председателе СФ ФС РФ

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

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

Шишкова Л.В. – ответственный редактор журнала «Управление многоквартирным домом»

УЧРЕДИТЕЛЬ И ИЗДАТЕЛЬ – ЗАО «МЦФЭР»

Межанский М.А. – генеральный директор

ИЗДАТЕЛЬСКИЙ ДОМ МЦФЭР

Грихиди В.П. – директор

Богданова Е.В. – главный редактор

МЦФЭР ГОРОДСКОЕ ХОЗЯЙСТВО И ЖКХ

Шилина А.М. – руководитель

Анестратенко М.Д. – главный редактор

РЕДАКЦИЯ

Шишкова Л.В. – ответственный редактор
umd-mag@mail.ru

Артемова В.В. – выпускающий редактор

Сутемьева О.А. – дизайн-концепция

Титова С.Ю. – 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
E-mail: umd-mag@mail.ru

СОДЕРЖАНИЕ

№ 1 • 2015

РЫНОК

Ломтев Г.А.

3 Как сохранять фонд капитального ремонта

Основания для выбора способа формирования фонда КР и банка для создания спецсчета

Щетинин С.Г.

11 Должников быть не должно!

Списание долгов за ЖКУ через кредитные институты

14 ЖКХ – мощнейший сегмент российской экономики

МЕНЕДЖМЕНТ

Клюев В.Д., Зайцев Д.А., Журавлев П.А.

17 Нормативная база для стоимостной оценки капитального ремонта многоквартирных домов

Система укрупненных показателей стоимости КР

Голин К.П.

23 Аварийные люфты незастрахованного лифта

Как добиться, чтобы страховая компания выплатила как можно больше в случае аварии на лифте



Комплексные поставки электротехнической продукции

Светильники и выключатели с датчиком присутствия,
светодиодные светильники и лампы



Компания СЕТЭКС
является официальным
представителем
компании Актей

тел.: +7 (495) **926-07-17**
www.cetex.ru

КАДРЫ

Чернышов Л.Н.

- 28 Совершенствовать имеющуюся межотраслевую практику подготовки кадров для ЖКХ или создавать отраслевое направление образования?**

Направления развития специализированной подготовки кадров для ЖКХ

ПРАКТИКА

Киракосян С.А.

- 41 Договор управления. Как не наделать ошибок**
Внешние и внутренние виды контроля деятельности УО

- 50 Ответ на вопрос**

КОНТРОЛЬ

Михайлов В.С.

- 52 Организация общественного жилищного контроля**

Региональный центр общественного контроля в ЖКХ в Ростовской области

МОЙ ОПЫТ

Иванов И.О.

- 62 Гордиев узел московского парковочного пространства (окончание)**

Решат ли проблему заставленных автомобилями придомовых территорий платные и перехватывающие парковки

КОММЕНТАРИИ ЭКСПЕРТОВ

Денисова Л.Ю.

- 66 Изменения Гражданского кодекса в отношении некоммерческих организаций жилищной сферы**

Вступление в действие норм Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ

ПОДПИСНЫЕ ИНДЕКСЫ

«Роспечать» – 36408, 36409
«Почта России» – 99339, 99340
«Пресса России» – 88024, 88025

ОТДЕЛ ПРОДВИЖЕНИЯ

Кашеева Н.В. – руководитель
Тел.: 8 (495) 937-90-80, доб. 57-80
nkcom@mcfr.ru

РАЗМЕЩЕНИЕ РЕКЛАМЫ

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

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

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

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

СЛУЖБА КЛИЕНТСКОЙ ПОДДЕРЖКИ

Тел.: 8 (495) 933-63-22, 937-90-82
Факс: 8 (495) 933-52-62
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 № ФС77-24618 от 13.06.2006.

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

Цена свободная.

Подписано в печать 17.12.2014.
Формат 84 × 108 1/16. Тираж 7000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 7,56.
Изд. № 6746. Заказ № 1168-ОП.
Дата выхода в свет 13.01.2015

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», 2015

ISSN 1992-6332



9 771992 633149



Как сохранять фонд капитального ремонта

Нюансы страхования

В октябре 2014 г. новое руководство Центрального банка России преодолело важный рубеж – число банков, у которых были отозваны лицензии, достигло ста. Это вызвало серьезное беспокойство предприятий малого и среднего бизнеса. В Государственную Думу внесен законопроект, предусматривающий страхование находящихся на счетах кредитных организаций денежных средств, предназначенных для выплаты заработной платы, т. е. предложено распространить на эти суммы порядок страхования, установленный по закону о страховании банковских вкладов физических лиц.

По мнению экспертов, для его реализации понадобится разработать немало подзаконных актов, иначе возможны не только злоупотребления гарантиями государства со стороны предпринимателей, но и излишняя зарегулированность. Но важно то, что вопрос поставлен и начато его обсуждение.

К сожалению, ничего подобного не происходит вокруг не менее важной проблемы сохранения накоплений, предназначенных для проведения работ по капитальному ремонту (КР) многоквартирных домов (МКД) в условиях недостаточно стабильной финансовой сферы. Объект страхования здесь несравнимо более значителен, чем месячный фонд заработной платы. Это не подлежащий расходованию целевой фонд, формируемый из года в год за счет обязанности всех групп населения включить в семейный бюджет новую, весьма затратную статью расходов.

Многим гражданам для осуществления этих выплат не хватит текущих доходов и придется использовать ранее накопленные средства. В этом случае незащищенность взносов на КР становится особенно очевидной – суммы снимаются с защищенных вкладов физических лиц и зачисляются теми же лицами на незащищенные (они же общие!) счета фондов КР. При этом ведется точный учет сумм каждого плательщика, но это никак не влияет на страхование средств. Сумма, снятая с вклада гражданина и положенная им на общий счет, априори теряет страховку.



Г.А. Ломтев,
генеральный
директор ООО РЖФ,
почетный работник
ЖКХ России



Капитал – не самое главное

В течение 2014 г. много споров, обсуждений и сомнений вызывал процесс принятия решений по выбору способа формирования фонда КР МКД.

Законодатель дал право собственникам самим решать, каким способом формировать такой фонд, установив два возможных варианта перечисления взносов – на специальный счет выбранного ими владельца или на общий счет регионального оператора. При этом первоначально владельца спецсчета могли выбирать только члены ТСЖ и ЖСК, т. е. менее 10% собственников помещений. В дальнейшем закон дал собственникам право выбирать в качестве владельца спецсчета управляющую организацию (УО), и тогда перед всеми встал второй вопрос: как выбрать банк для открытия спецсчета КР.

В условиях дефицита времени и отсутствия нужной для потребителя информации принять правильное решение собственникам оказалось весьма непросто, если не сказать невозможно.

Даже на уровне федеральной власти существуют разные оценки надежности кредитных организаций (банков), которые вправе открыть и вести счета фондов КР МКД. Хотя закон предоставил такое право только кредитным организациям, размер собственных средств (капитала) которых составляет не менее 20 млрд руб., многие считают, что данный параметр не является абсолютным показателем и не может использоваться в качестве критерия определения финансовой устойчивости банка.

При принятии непропорционально больших финансовых рисков даже самого крупного по абсолютной величине собственного капитала может оказаться недостаточно для исполнения возложенных обязательств, что подтверждено выборочным анализом деятельности банков Федеральной антимонопольной службы России (ФАС) по данным 2013 г.

Размер собственных средств не свидетельствует об уровне финансовой устойчивости банка, а следовательно, о надежности размещения в нем денежных средств. Оказалось, что показатели финансовой устойчивости банков с капиталом менее 20 млрд руб. в целом соответствуют аналогичным показателям более крупных конкурентов, а по отдельным показателям опережают банки с размером собственных средств даже свыше 100 млрд руб.

По мнению ФАС, об уровне финансовой устойчивости банков свидетельствуют именно относительные показатели, к числу которых в т. ч. должны быть отнесены индикаторы Н1–Н4. Порядок их расчета установлен инструкцией Банка России от 03.12.2012 № 139-И «Об обязательных нормативах банков».

Размер собственных средств не свидетельствует об уровне финансовой устойчивости банка, а следовательно, о надежности размещения в нем денежных средств клиентов.



ФАС не согласна и предлагает

Таким образом, по мнению ФАС, указанное требование для открытия счетов приводит к существенному и необоснованному сужению перечня банков и, соответственно, созданию неравных конкурентных условий осуществления банковской деятельности.

Придавая особое значение обеспечению сохранности денежных средств, предназначенных для КР МКД, ФАС предложила дополнить нормы жилищного законодательства следующими требованиями к банку:

- 1) соблюдение установленных Банком России обязательных требований на все отчетные даты за последние шесть месяцев;
- 2) отсутствие в этом периоде просрочки исполнения обязательств по операциям с Банком России, в т. ч. по кредитам и процентам по ним;
- 3) отсутствие законных санкций, в т. ч. по итогам проверок соблюдения требований о страховании вкладов;
- 4) признание Банком России финансовой устойчивости банка, достаточной в соответствии с ч. 3 ст. 44 Федерального закона от 23.12.2003 № 177-ФЗ «О страховании вкладов физических лиц в банках Российской Федерации»;
- 5) для открытия целевых счетов фонда КР исключить условие наличия у банка собственных средств (капитала) в размере не менее 20 млрд руб.

Изложенная позиция и предложения ФАС были направлены в адрес представителя Правительства РФ в Государственной Думе в декабре 2013 г.

Проверка банков по заявлениям

Законом о защите конкуренции для хозяйствующих субъектов введен запрет на злоупотребление доминирующим положением на товарном рынке. Для кредитных организаций он может выражаться в установлении необоснованно высокой или низкой цены на финансовую услугу, затрудняющей доступ на товарный рынок другим финансовым организациям и оказывающим негативное влияние на конкуренцию.

Для квалификации таких действий в качестве нарушения необходимо определить границы товарного рынка, положение на нем кредитной организации, общие условия обращения банковской услуги. Таким образом, одни и те же действия банка могут нарушать закон о конкуренции на одной территории, но не нарушать установленный законом запрет на другой.

Поэтому установление границ товарного рынка производится антимонопольными органами исходя из конкретных

Одни и те же действия банка могут нарушать закон о конкуренции на одной территории, но не нарушать установленный законом запрет на другой.



обстоятельств с соблюдением установленных правилами условий на основании заявлений физического или юридического лица, указывающих на признаки нарушения. Согласно разъяснению ФАС, необходимо отслеживать соблюдение таких требований не в масштабах всей страны, а в условиях каждой территории.



ПРИМЕР

При явном нежелании ряда банков Санкт-Петербурга устанавливать процент начислений за пользование средствами на специальных счетах в размере, хотя бы близком к величине инфляции, в Кемерово такая проблема решается. Хотя в условиях более крупного города, где больше уполномоченных банков, конкуренция могла бы заставить их бороться за привлечение клиентов.

Собственники помещений МКД в любое время вправе изменить выбранный способ формирования фонда КР (ст. 173 ЖК РФ).

Законодатель впервые ввел самый выгодный для банка вид специального счета – долгосрочный, постоянно пополняемый, но не расходующийся до заранее установленного года и месяца. Но при этом депутаты и чиновники не позаботились о том, чтобы установить особые условия открытия и ведения целевого счета фонда КР, защищающие интересы клиента, в частности, о начислении банком комиссии за пользование средствами на счете не ниже величины инфляции.

В результате вместо конкуренции между банками в большинстве регионов происходит обратное – диктат банка не только в отношении размера комиссии, но и по ставкам за условия обслуживания.

Смена способа формирования спецсчета – один месяц или два года

Собственники помещений МКД в любое время вправе изменить выбранный способ формирования фонда КР (ст. 173 ЖК РФ). Решение об этом, принятое на общем собрании, в течение пяти рабочих дней направляется либо владельцу спецсчета, на который поступают взносы, либо региональному оператору. Однако сроки вступления в силу такого решения неодинаковы.

Если принятым решением прекращается использование спецсчета, то реализация нового способа формирования фонда КР дома на счете регионального оператора начинается практически сразу: через один месяц после направления решения владельцу спецсчета, который обязан немедленно прекратить дальнейший сбор взносов и перечислить собранные средства фонда на счет регионального оператора в течение пяти дней.

Решение собственников МКД об открытии спецсчета вступает в силу только через два года после направления решения регио-



нальному оператору, и неизрасходованные на КР в данном доме взносы собственников за весь прошедший период со счета регионального оператора должны поступить на спецсчет в течение пяти дней, прошедших после указанной даты. Установленное законом удерживание средств «в общем котле» неоднократно подвергалось критике, но двухлетний срок так и не был сокращен и должен учитываться собственниками при изменении ранее выбранного способа. Однако всесторонний анализ факторов, определяющих ситуацию в отношении очередности проведения работ КР в данном доме, показывает, что в ряде случаев срок задержки перевода средств с одного счета на другой не так существенен.

Как уже отмечалось, законодатель и уполномоченные органы власти не предусмотрели обеспечение собственников квалифицированной и доступной информацией для выбора способа формирования фонда КР МКД в объеме, необходимом для принятия обоснованного и самого эффективного решения с учетом условий содержания здания. Наиболее ответственные собственники были вынуждены собирать такую информацию самостоятельно за дополнительную плату, но она не всегда отвечала их запросам.

В результате в большинстве домов выбор сделан без достаточных оснований или принят администрацией «по умолчанию» собственников. В последние месяцы положение постепенно проясняется: выяснились недоработки системы, прежде всего, в части способа формирования фонда, обоснованности отбора банков и места регионального оператора.

Кто такой региональный оператор

Вопросы о том, кто такой региональный оператор, его задачи, проблемы, решения, впервые начали обсуждать на Всероссийском съезде операторов в конце июля 2014 г. Установлено, что ряд вопросов требует дополнительного, в т. ч. нормативного урегулирования. Для этого необходимо проведение «широкомасштабной информационной, разъяснительной и просветительской работы, направленной на обеспечение информированности граждан... в целях формирования гражданской позиции активного и ответственного собственника, осознающего свои права и обязанности при проведении капитального ремонта», как указано в резолюции мероприятия.

Однако рекомендации по решению этих важных проблем в адрес субъектов федерации составлены в общей форме (обратить внимание, принять меры, усилить вовлеченность), что не дает уверенности в том, что деятельность в этом важном направлении будет повсеместно развернута и должным образом контролироваться (в т. ч. представителями общественных организаций, осуществляющих общественный контроль в сфере ЖКХ).

Всесторонний анализ факторов, определяющих ситуацию в отношении очередности проведения работ КР в данном доме, показывает, что в ряде случаев срок задержки перевода средств с одного счета на другой не так существенен.

