

Поощряем дальновидность!

Подпишитесь выгодно на 2015 год уже сейчас



**Счет действителен
до 1 октября
2014 года**

ЗАО «МЦФЭР»
129090, г. Москва, ул. Щепкина, д. 25/20
Для писем: 129164, г. Москва, а/я 9
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17
Факс: 8 (495) 933-52-62
E-mail: ap@mcfr.ru
www.proflit.ru

Банковские реквизиты
ИНН 7702019904, КПП 770201001
ОАО «Сбербанк России», г. Москва
Московский банк Сбербанка России ОАО г. Москва
БИК 044525225
к/с 30101810400000000225
р/с 40702810638180134443

Счет № Ж1440

«__» _____ 2014 г.

Предмет счета	Количество комплектов	Цена, руб.	Сумма, руб.
Подписка на комплект журналов*: «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера» на 2015 год <small>* Все журналы комплекта выходят ежемесячно, 12 номеров</small>	1	13 320-00	13 320-00
		НДС 10%	1332-00
		Всего к оплате	14 652-00

Всего к оплате: Четырнадцать тысяч шестьсот пятьдесят два рубля 00 копеек

Генеральный директор

Главный бухгалтер



М.А. Межанский

А.П. Игнатова

Внимание!

В платежном поручении в реквизите «Назначение платежа» укажите:

- название издания и период подписки (по аналогии с предметом счета);
- номер счета;
- информацию по НДС;
- адрес доставки, включая почтовый индекс;
- Ф. И. О. контактного лица и телефон с указанием кода города.

Указание адреса и контактных данных позволит обеспечить своевременность доставки.

Копию платежного поручения отправьте по факсу или e-mail в отдел по работе с клиентами.



Служба клиентской поддержки
Тел.: 8 (495) 937-90-82, 8 (495) 933-63-17. Факс: 8 (495) 933-52-62. E-mail: ap@mcfr.ru
Подробнее о профессиональных изданиях на www.proflit.ru/gkh

Выберите удобный для вас способ подписки на журнал «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера»

В редакции

8 (495) 937-9082; www.proflit.ru/gkh



Выгодно!

Бесплатная доставка в любую точку России

Больше скидок при подписке на год, комплекты изданий, по акции «**Поощряем дальновидность**»



Надежно!

Повторная отправка потерявшихся на почте номеров

Гарантия предоставления бухгалтерских документов



Удобно!

Быстрая подписка по телефону или через Интернет

Индивидуальный подход к каждому заказу

На почте по каталогам

«Роспечать» – 79530, 48887; «Почта России» – 16685, 99740;

«Пресса России» – 84992, 84971

В альтернативном агентстве вашего города

Реклама

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. Гирихиди, 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

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@mcfr.ru

ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

- 5 Об организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах
- 17 О повышающих коэффициентах к тарифам на тепловую энергию при нарушении режима потребления тепловой энергии или отсутствии коммерческого учета
- 19 Применение тарифов в сфере теплоснабжения, водоснабжения и водоотведения в порядке правопреемства
- 20 О закупках у субъектов малого предпринимательства, социально ориентированных некоммерческих организаций
- 22 Об обращении с отходами

КОММЕНТАРИЙ К ДОКУМЕНТУ

- 23 О порядке расчета размера возмещения недополученных доходов регулируемых организаций, осуществляющих деятельность в сферах коммунального комплекса, электроэнергетики, теплоснабжения и водоснабжения
- 27 О некоторых изменениях законодательства в сфере ЖКХ, принятых в июне 2014 г. (в части правоотношений в сфере государственного, муниципального и общественного жилищного надзора, порядка оплаты коммунальных услуг в общежитии)

ЗАКОНОДАТЕЛЬНАЯ ИНИЦИАТИВА

- 31 О Порядке разработки и утверждения нормативов образования отходов и лимитов на их размещение

ОБЗОР СУДЕБНОЙ ПРАКТИКИ

- 33 <О конституционности положений Основ ценообразования в области регулируемых цен (тарифов) в электроэнергетике> (извлечения из определения Конституционного Суда РФ от 29.05.2014 № 1146-О)
- 36 <Об обязанностях нанимателей жилых помещений по внесению платы за содержание общего имущества жилого дома и коммунальных платежей> (извлечения из постановления Президиума ВАС РФ от 19.11.2013 № 7111/13)
- 39 <Об ответственности за надлежащее содержание контейнерной площадки> (извлечения из постановления ФАС Уральского округа от 09.06.2014 № Ф09-3065/14 по делу № А60-33238/2013)
- 44 О взыскании долга за теплоснабжение незаселенных квартир и неустойки за просрочку платежа (извлечения из постановления ФАС Дальневосточного округа от 08.07.2014 № Ф03-2347/2014)

НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ

- 49 <О вопросах кадастрового учета>
(письмо Минэкономразвития России от 14.04.2014 № ОГ-Д23-2535)
- 52 <О налоге на имущество организаций в 2014 г.>
(письмо Минфина России от 21.05.2014 № 03-05-05-01/24062)
- 53 <О порядке применения вычетов сумм налога на добавленную стоимость>
(письмо Минфина России от 09.06.2014 № 03-07-15/27682)
- 55 <О включении в налоговую базу по НДС денежных средств, полученных в рамках долевого финансирования капитального ремонта многоквартирных домов, в случае отказа от освобождения от НДС> (письмо ФНС России от 01.07.2014 № ГД-4-3/12407@)
- 57 Перечень критериев, учитываемых федеральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов при согласовании решения органа исполнительной власти субъекта РФ в области государственного регулирования тарифов об утверждении им тарифа на услуги организаций, осуществляющих регулируемые виды деятельности в сфере водоснабжения и водоотведения, в случае если размер утверждаемого тарифа влечет превышение предельного индекса изменения тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения, установленного указанным федеральным органом исполнительной власти (приложение к приказу ФСТ России от 19.12.2013 № 1667-э)
- 59 <Об оплате расходов на установку приборов учета используемых энергетических ресурсов>
(письмо Минстроя России от 09.04.2014 № 5792/МС/04)
- 61 Порядок определения объема сточных вод, принятого от МКД, не оборудованного коллективным прибором учета
(письмо Минстроя России от 10.04.2014 № 5942-МС/04)
- 63 Реестр экспертных организаций, аттестованных при федеральных органах исполнительной власти Российской Федерации в сфере ЖКХ и профессиональных общественных организациях на проведение экспертизы экономического обоснования цен и тарифов на жилищно-коммунальные услуги (по состоянию на II квартал 2014 г.)

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

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

Отдел по работе с клиентами

Тел.: 8 (495) 937-90-82
(многоканальный), 933-63-17.
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
ПИ № ФС77-52076 от 07.12.2012.

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

Цена свободная.

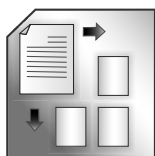
Подписано в печать 21.08.2014
Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 8,0.
Изд. № 6354. Заказ № К-1369.
Дата выхода в свет 04.09.2014.

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

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

© ЗАО «МЦФЭР», 2014





ОФИЦИАЛЬНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Минстроем России осуществляется мониторинг правоприменения законодательства Российской Федерации по вопросам организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и проблемам, возникающим при этом.

В целях оказания методического содействия субъектам РФ, органам местного самоуправления, региональным операторам, иным организациям и учреждениям, а также собственникам помещений в многоквартирных домах Министерство представило свою экспертную позицию по актуальным вопросам функционирования региональных систем капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах и деятельности региональных операторов.

Об организации капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах*

Подлежат ли включению в региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах дома, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, и дома блокированной застройки?

В соответствии со ст. 168 ЖК РФ высшие исполнительные органы государственной власти субъектов РФ утверждают региональные программы капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (далее – региональные программы КР) в целях планирования и организации проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах (МКД).

В региональную программу капитального ремонта общего имущества в МКД подлежат включению все МКД, расположенные на территории субъекта РФ, за исключением МКД, признанных в установленном Правительством РФ порядке аварийными и подлежащими сносу.

В соответствии с нормативным правовым актом субъекта РФ в региональную программу КР могут не включаться МКД, физический

износ основных конструктивных элементов (крыша, стены, фундамент) которых превышает 70%, и (или) МКД, в которых совокупная стоимость услуг и (или) работ по капитальному ремонту конструктивных элементов и внутридомовых инженерных систем, входящих в состав общего имущества в МКД, в расчете на 1 кв. м общей площади жилых помещений превышает стоимость, определенную нормативным правовым актом субъекта РФ.

Состав общего имущества МКД определяется в соответствии с разд. I Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утв. постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Поскольку в МКД, все помещения в которых принадлежат одному собственнику, отсутствует общее имущество собственников помещений, нормы Жилищного кодекса РФ в части организации проведения капитального ремонта общего имущества в МКД на них не распространяются, и соответственно такие дома не подлежат включению в региональную программу капитального ремонта.

* Извлечения из письма Минстроя России от 07.07.2014 № 12315-АЧ/04.

Согласно п. 2 ч. 2 ст. 49 ГрК РФ жилыми домами блокированной застройки являются жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

Статьей 16 ЖК РФ определены виды жилых помещений, имеющих отношение к понятию «многоквартирный дом». В качестве главного квалифицирующего признака квартиры в ч. 3 ст. 16 ЖК РФ указана возможность прямого доступа из квартиры в помещения общего пользования. Если из жилых помещений в доме нет прямого доступа в помещения общего пользования в таком доме, а есть выходы непосредственно на земельный участок, на котором расположен дом, то такие жилые помещения не являются квартирами, а дом не является многоквартирным.

В связи с тем что дома блокированной застройки не имеют в своем составе квартир, они не могут быть отнесены к МКД.

Таким образом, дома блокированной застройки не подлежат включению в региональные программы КР.

Как региональному оператору получить данные о площадях помещений в многоквартирных домах и их собственниках?

Для выполнения возложенных на субъекты РФ, муниципальные образования и региональных операторов задач по учету фондов капитального ремонта, формируемых собственниками помещений в МКД, требуются данные о собственниках помещений в МКД, которые содержатся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (ЕГРП).

В настоящее время механизм предоставления информации о зарегистрированных правах на недвижимое имущество и сделках

с ним может быть реализован несколькими способами:

1) региональный оператор получает за соответствующую плату доступ к информационному ресурсу ЕГРП, самостоятельно с использованием ключей доступа просматривает сведения ЕГРП по домам и получает на платной основе сведения по каждой из выбранных квартир в режиме онлайн;

2) органы государственной власти субъектов РФ, органы местного самоуправления или многофункциональные центры на основании ч. 2 ст. 8 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Федеральный закон № 122-ФЗ) запрашивают сведения ЕГРП по помещениям в МКД на безвозмездной основе; один запрос может быть оформлен сразу в отношении двух и более помещений, расположенных в пределах территории субъекта РФ; на базе полученной информации формируется состав сведений, необходимых для работы регионального оператора в части начислений.

В соответствии с ч. 1 ст. 8 Федерального закона № 122-ФЗ орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, не вправе бесплатно предоставлять региональным операторам сведения о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества.

Вместе с тем для решения указанной проблемы Минстрой России планирует подготовку изменений в действующее законодательство, предоставляющих региональному оператору право получения информации из ЕГРП непосредственно и на безвозмездной основе.

Возможно ли перечисление денежных средств с банковских счетов регионального оператора организациям, наделенным функциями технического заказчика?

В соответствии с п. 3 ч. 1 ст. 180 ЖК РФ к функции регионального оператора отнесено осуществление функций технического заказчика работ по капитальному ремонту

общего имущества в МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора. Частью 2 той же статьи определено, что порядок выполнения региональным оператором своих функций, в т. ч. порядок осуществляемого им финансирования капитального ремонта, устанавливается законом субъекта РФ.

В соответствии с ч. 4 ст. 182 ЖК РФ законом субъекта РФ могут быть предусмотрены случаи, при которых функции технического заказчика работ по капитальному ремонту МКД, собственники помещений в которых формируют фонды капитального ремонта на счете, счетах регионального оператора, могут осуществляться органами местного самоуправления и (или) муниципальными бюджетными учреждениями на основании соответствующего договора, заключенного с региональным оператором.

На основании изложенного субъект РФ вправе определить порядок финансирования капитального ремонта через счета органов местного самоуправления и (или) муниципальных бюджетных учреждений, которым региональным оператором переданы функции технического заказчика работ по капитальному ремонту. При этом порядок осуществления перечисления средств с банковских счетов регионального оператора организациям, которым в установленном порядке переданы функции технических заказчиков, рекомендуется отражать в договорах, заключаемых между региональным оператором и указанными организациями на основании ч. 4 ст. 182 ЖК РФ.

Возможно ли проведение капитального ремонта общего имущества в МКД до срока наступления обязанности собственников по внесению взносов на капитальный ремонт?

Жилищным кодексом РФ не установлена зависимость проведения капитального ремонта общего имущества в МКД от срока наступления обязанности собственников

помещений в МКД по уплате взноса на капитальный ремонт.

В соответствии с ч. 2 ст. 189 ЖК РФ собственники помещений в МКД в любое время вправе принять решение о проведении капитального ремонта общего имущества в доме по предложению лица, осуществляющего управление домом или оказание услуг и (или) выполнение работ по содержанию и ремонту общего имущества в доме, регионального оператора либо по собственной инициативе.

Решением общего собрания собственников помещений в МКД о проведении капитального ремонта общего имущества в МКД должны быть, в частности, утверждены источники финансирования капитального ремонта (ч. 5 ст. 189 ЖК РФ).

Частью 2 ст. 158 ЖК РФ установлено, что расходы на капитальный ремонт общего имущества в МКД финансируются за счет средств фонда капитального ремонта и иных не запрещенных законом источников.

Фонды капитального ремонта формируются из взносов на капитальный ремонт, процентов за задержку уплаты собственниками таких взносов и банковских процентов, начисляемых на сумму взносов (если фонд капитального ремонта формируется на специальном счете) (ч. 1 ст. 170 ЖК РФ).

К иным источникам финансирования капитального ремонта, прямо упомянутым в законе, относятся, в частности, дополнительные взносы, уплачиваемые собственниками в случае, предусмотренном ч. 1.1 ст. 158 ЖК РФ, средства государственной и муниципальной поддержки капитального ремонта.

То обстоятельство, что Жилищный кодекс РФ предусматривает ряд случаев, когда собственники помещений в МКД не несут обязанности по уплате взносов на капитальный ремонт (например, собственники помещений в домах, не подлежащих включению в региональную программу КР), не означает запрета на уплату ими таких взносов на основании соответствующего решения общего собрания собственников помещений.