

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  
vedischeva@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.proflit.ru

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

**СТРАТЕГИЯ УПРАВЛЕНИЯ**

А.Ю. Кирьянов

- 3 Задачи Комиссии по развитию  
социальной инфраструктуры и ЖКХ  
Общественной палаты РФ

**ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

А.Б. Рыжов

- 6 Общее собрание собственников  
помещений в многоквартирном доме:  
новые полномочия и процедуры

Е.В. Шоломова

- 14 Об обязанности оформлять паспорта  
на ТБО жильцов

**РЕФОРМА**

Е.В. Агитаев

- 24 Защита трудовых прав работников малого  
бизнеса

А.Р. Романова

- 29 Совет многоквартирного дома: лучшая  
практика – в Набережных Челнах

**АКЕИ®** Уличное освещение нового поколения

*Объемная Энергия*

**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

Техном.ру  
Техном.рф

## БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

- А.М. Синицкий, А.Н. Васильев, Л.Н. Вайсман
- 34 Опыт автоматизации раздельного учета и формирования отчетности для коммунальных предприятий

## ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

- Р.М. Попов
- 44 Аварии на отопительных приборах: кто возмещает ущерб
- С.А. Ежов
- 49 Претензионно-исковая работа по взносам на капитальный ремонт

## КОММУНАЛЬНАЯ ЭНЕРГЕТИКА

- 54 Малые города должны «поумнеть»

## СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

- 57 «Бош Термотехника» – от продаж к производству

## ЭФФЕКТИВНЫЕ ТЕХНОЛОГИИ

- А.Н. Смышляев
- 60 «Портал» в лифт

## ВЕСТИ ИЗ РЕГИОНОВ

- И.И. Егорова
- 63 Портал ЖКХ Чувашии
- О.А. Федосов
- 72 «Народный бюджет» – для города и горожан

## ДАТЫ, СОБЫТИЯ, ЛЮДИ

- 76 Мы – за чистую воду

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

**Отдел продвижения**  
**Н.В. Кащеева,**  
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 31.10.2014  
Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.  
Печать офсетная. Бумага офсетная.  
Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 0,75.  
Изд. № 6661. Заказ № К-2151.  
Дата выхода в свет 20.11.2014.

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



9 771727 669146



## Задачи Комиссии по развитию социальной инфраструктуры и ЖКХ

### Общественной палаты РФ

Статистика обращений граждан в Общественную палату России свидетельствует о том, что до 50% жалоб приходит по тематике ЖКХ и жилищным вопросам. Анализ массива обращений выявляет в качестве основной проблемы неэффективную деятельность управляющих организаций по содержанию жилищного фонда.



**А.Ю. Кирьянов,**  
канд. юрид. наук,  
первый заместитель  
председателя Комиссии  
по развитию социальной  
инфраструктуры и ЖКХ  
Общественной палаты РФ

Начало работы Общественной палаты РФ V состава ознаменовалось принятием важнейших федеральных законов, призванных определить развитие гражданского общества и его отдельных институтов в долгосрочной перспективе: от 21.07.2014 № 212-ФЗ «Об основах общественного контроля в Российской Федерации» и от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» – так называемый Закон о лицензировании управляющих организаций. Несмотря на кажущуюся узость вопроса об управляющих организациях, во многом именно этот закон будет определять степень социальной напряженности, уровень удовлетворенности населения органами государственной власти и местного самоуправления, развитие институтов гражданского общества в рамках системы местного самоуправления.

Сочетание работы по двум принятым законам позволит Общественной палате РФ, региональным и местным общественным палатам, представителям общественных и некоммерческих объединений значительно сократить количество злоупотреблений в сфере ЖКХ, взять под реальный контроль процессы развития социальной инфраструктуры.

Однако, как всякий новый закон, Закон о лицензировании управляющих организаций требует серьезной проработки. Возникает много вопросов, связанных с методическими основами его применения, правоприменительной практикой.

По итогам встречи с членами Общественной палаты Президентом РФ были даны поручения, в частности:

**>>** Право управления многоквартирным домом перекладывается с собственников помещений на органы власти, что противоречит идее формирования «активного собственника».

*«Проанализировать практику применения Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ “О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании*

*утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации” и в случае необходимости представить предложения по внесению изменений в жилищное законодательство в части, касающейся осуществления деятельности по управлению многоквартирными домами. Доклад – до 1 июня 2016 г.». Соответственно, сбор информации о ходе реализации Закона, анализ ситуации на местах, выработка совместной позиции некоммерческих организаций, субъектов местного самоуправления и органов государственной власти по предложениям в законодательство будет одним из важнейших направлений работы Комиссии по развитию социальной инфраструктуры и ЖКХ Общественной палаты РФ.*

Представляется важным уделить внимание осуществлению контроля и проведению общественных проверок управляющих организаций и ТСЖ субъектами общественного контроля всех уровней, для чего требуется разработать определенную методическую базу. Осуществление контроля и проведение общественных проверок в процессе строительства и эксплуатации объектов ЖКХ, объектов социальной инфраструктуры и дорожного строительства, мониторинг формирования и применения тарифов и нормативов в сфере ЖКХ – также важнейшие задачи Комиссии по развитию социальной инфраструктуры и ЖКХ Общественной палаты РФ и соответствующих комиссий региональных и местных общественных палат. В этой связи будет целесообразным проведение в I квартале 2015 г. Экспертно-методического совещания по тематике ЖКХ с участием представителей региональных и местных общественных палат.

В качестве методической базы для реализации механизмов общественного контроля на местах Комиссия предполагает разработать свод методических рекомендаций по вопросам ЖКХ для использования в работе общественных палат субъектов РФ и муниципальных общественных палат, общественных советов федеральных органов исполнительной власти и их структур в субъектах РФ.

Раздел ежегодного доклада Общественной палаты РФ «О состоянии гражданского общества в Российской Федерации» за 2014 г. как одного из основных продуктов палаты в части, касающейся вопросов развития социальной инфраструктуры и ЖКХ, Комиссия видит во многом дискуссионным. Сегодня в докладе необходимо поставить вопросы по развитию гражданского общества, институционализации местного самоуправления на основе повышения активности и ответственности собственников жилья, реализации социальных прав и гарантий граждан в сфере жилищной политики и ЖКХ – вопросы, на которые необходим консолидированный ответ общества. В частности, состоявшийся в Общественной палате РФ в августе 2014 г. круглый стол «Актуальные вопросы управления многоквартирными домами в России: первые шаги на пути лицензирования управляющих организаций» уже показал наличие комплекса проблем, связанных как с законодательным оформлением, так и с правоприменительной практикой в рамках Закона о лицензировании управляющих организаций в сфере ЖКХ.

Данная проблематика требует иного формата рассмотрения, однако следует заметить, что собственники помещений в многоквартирных домах с высокой степенью износа могут серьезно пострадать от введения лицензирования в связи с тем, что в таком жилищном фонде очень низкий размер платы за содержание и ремонт жилья, который не позволяет выполнить в полном объеме обязательные требования по содержанию и ремонту общего имущества, и одновременно высокие риски привлечения к ответственности управляющих организаций

со стороны органов государственного жилищного надзора. Существенно снижается роль собственников помещений многоквартирного дома в процессе управления своим имуществом, фактически права по управлению многоквартирным домом перекладываются с собственников помещений в многоквартирном доме на органы власти, что идет вразрез с концепцией развития местного самоуправления на основе повышения активности населения по территориальному признаку.

Представляется целесообразным в числе прочих мер определить перечень пилотных регионов и провести апробирование работы Федерального закона от 21.07.2014 № 255 в целях выявления дальнейших социальных последствий введения лицензирования на всей территории Российской Федерации. Экспертное сообщество должно разработать правовые механизмы экономического стимулирования управляющих организаций и расширения обязательств государства по субсидированию многоквар-

тирных домов с высокой степенью износа для возмещения управляющим организациям выпадающих доходов при управлении многоквартирными домами.

Безусловно, актуальной представляется просветительская функция. И здесь Комиссия примет активное участие в проекте «Школа грамотного потребителя» как одном из основных инструментов просветительской работы в сфере ЖКХ. Понимая важность финансовой грамотности, Комиссия создала рабочую группу по вопросам повышения уровня финансовой грамотности населения, объединив представителей государственных структур, общественности и экспертов на площадке Общественной палаты РФ.

Эти и другие вопросы институционального развития социальной инфраструктуры и ЖКХ предполагается поставить в рамках работы Комиссии по развитию социальной инфраструктуры и ЖКХ

**>>** Необходимо разработать правовые механизмы экономического стимулирования управляющих организаций.

## В ФОКУСЕ

### Екатеринбург применит новый метод санации труб

Европейская технология санации, предназначенная для труб небольших диаметров, впервые в России будет использована на 500-метровом участке канализационных сетей в Екатеринбурге. Предполагается, что светодиоды помогут избежать лишних коммунальных раскопок.

«Светодиодная технология санации позволяет избежать раскопки даже пилотных котлованов, а спе-

циальные смолы, которыми пропитан “чулок”, под воздействием яркого света отвердевают в течение нескольких часов. Метод позволяет проводить санацию в кратчайшие сроки, минимизируя неудобства от проведения ремонтных работ под городскими дорогами», – пояснил пресс-секретарь администрации Екатеринбурга Денис Сухоруков.

Светодиодную технологию, разработанную в Дании, уже пять лет применяют в Европе, для России она пока в новинку.

Источник: <http://ekburg.tv>



# ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

## Общее собрание собственников помещений в многоквартирном доме:

### НОВЫЕ ПОЛНОМОЧИЯ И ПРОЦЕДУРЫ

Наличие условий для реализации волеизъявления собственников помещений в многоквартирном доме – фундаментальный фактор эффективности положений Жилищного кодекса РФ об управлении многоквартирными домами\*. Проведение общего собрания является основной формой реализации полномочий собственников помещений в многоквартирном доме в сфере управления таким домом.



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

В настоящее время развитию правового регулирования, касающегося общих собраний, уделяется особое внимание. Внесенные в последние несколько лет изменения в Жилищный кодекс РФ предусматривают в т. ч. расширение полномочий общего собрания, совершенствование процедур волеизъявления и его реализации, меры по обеспечению законности проведения общих собраний, дополнение оснований для созыва общего собрания органом местного самоуправления. В частности, об этом свидетельствуют принятые законы.

Федеральным законом от 21.07.2014 № 263-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона “О государственной информационной системе жилищно-коммунального хозяйства”» предусмотрено, что в многоквартирном доме собственники помещений вправе на своем общем собрании принять решения, отраженные в пп. 3.2–3.4 ч. 2 ст. 44 ЖК РФ:

- использовать государственную информационную систему ЖКХ для размещения сообщений о созыве общего собрания, принятых таким собранием решений, информации об итогах голосования по поставленным вопросам;
- хранить в ГИС ЖКХ протоколы состоявшихся общих собраний собственников помещений в МКД;
- размещать в упомянутой системе электронные образы решений собственников помещений в МКД по вынесенным на голосование вопросам;

\* Рыжов А.Б. Создание условий для реализации полномочий собственников помещений по управлению многоквартирным домом: региональный опыт // Журнал «Жилищное право». 2006. № 10.



- осуществлять голосование по вопросам, обозначенным в повестке дня общего собрания.

Положениями Федерального закона от 21.07.2014 № 255-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» предусматривается, что собственники помещений, если появляются основания, исходя из которых сведения об их многоквартирном доме могут быть исключены из реестра лицензий субъекта РФ, вправе решением общего собрания собственников разрешить лицензиату продолжать управлять данным многоквартирным домом.

Федеральный закон от 28.06.2014 № 200-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» предоставил право государственным жилищным инспекторам, муниципальным жилищным инспекторам проверять: правомерно ли были общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме приняты решения по вопросам создания товарищества собственников жилья, выбора управляющей организации (с целью заключить с нею договор управления многоквартирным домом по нормам ст. 162 ЖК РФ); насколько правомерным было заключение договора управления и утверждение его условий. А также данным Законом органы государственного жилищного надзора, органы муниципального жилищного контроля наделены правом при выявлении факта принятия общим собранием собственников помещений в МКД решения с нарушениями законодательства (в частности, Жилищного кодекса РФ) обратиться в суд с заявлениями о признании такого решения недействительным.

Федеральный закон от 28.12.2013 № 417-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и в отдельные законодательные акты Российской Федерации» урегулировал отношения, связанные с решением общего собрания:

- о дополнительном взносе на оплату услуг и работ по капитальному ремонту (если средства фонда капитального ремонта невозможно использовать на финансирование указанных работ и услуг) и порядке его уплаты.
- поручении региональному оператору, управляющей организации, ТСЖ, ЖСК организовать проведение капитального ремонта дома, предусмотренного краткосрочным планом реализации программы капитального ремонта субъекта РФ.

Положениями Федерального закона от 25.12.2012 № 271-ФЗ «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме были дополнены возможностями принимать следующие решения:

- выбирать способ формирования фонда капитального ремонта, определить величину, на которую может быть увеличен взнос на капитальный ремонт по отношению к установленному минимальному размеру такого взноса, устанавливать свой минимальный размер фонда капитального ремонта, если он выше установленного минимального размера, избирать лицо и наделять его полномочиями открыть специальный счет и совершать операции с находящимися на этом специальном счете денежными средствами;
- получать для проведения капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме кредит (либо займ) товариществом собственников жилья, жилищно-строительным кооперативом, управляющей организацией или уполномоченным решением общего собрания собственников помещений в доме (при осуществлении ими непосредственного управления) на совершение указанных действий лицом; определять существенные условия кредитного договора (или договора займа); получать указанными лицами гарантии, поручительства