

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

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

М.Э. Семенов

- 3 Об институте операторов коммерческого учета

ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

И.И. Егорова

- 6 Муниципальный жилищный контроль: опыт Архангельска

РЕФОРМА

А.В. Гернес, В.Н. Дронова

- 12 Плата за наем жилого помещения: новации жилищного законодательства

ОПЫТ ОТРАСЛЕВЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

Е.С. Павлюк, А.В. Лупачёв, М.Г. Гуляев

- 16 Реализация современной технологии изготовления продукции в пенополиуретановой изоляции на основе циклопентана

ФИНАНСЫ И ЭКОНОМИКА

С.О. Попов

- 23 Определение источников финансирования капитального ремонта многоквартирных домов



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-7115Е

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

1econom.ru
1econom.ru

БУХГАЛТЕРСКИЙ УЧЕТ И НАЛОГООБЛОЖЕНИЕ

И.Е. Романов

- 29 Как правильно осуществить реорганизацию

ЮРИДИЧЕСКИЙ ПРАКТИКУМ

Р.М. Попов

- 35 К вопросу о заверении доверенностей управляющими организациями

Е.В. Шестакова

- 40 Судебные споры в части оплаты жилищно-коммунальных услуг

КАДРОВАЯ ПОЛИТИКА

Л.Н. Чернышов

- 47 Современные инструменты модернизации производства и закрепления кадров коммунальных предприятий

К.В. Пламеннова, Т.Ю. Коршунова

- 54 Производственные советы работников

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

М.П. Иванов

- 58 Цветность воды
64 Критерии выбора поставщика насосного оборудования

СОВРЕМЕННЫЕ ОБОРУДОВАНИЕ И МАТЕРИАЛЫ

Ю.Ф. Федоров

- 67 Проверка общедомовых приборов учета

А.А. Сердюков

- 72 Однотрубная система отопления с естественной или комбинированной циркуляцией теплоносителя

ДАТЫ, СОБЫТИЯ, ЛЮДИ

- 77 ЖКХ – мощный сегмент российской экономики

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

Служба клиентской поддержки

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 10.12.2014
Формат 60 × 90 / 8. Тираж 10 000 экз.
Печать офсетная. Бумага офсетная.
Усл. печ. л. 10,0 + вкл. 0,25.
Изд. № 6722. Заказ № К-2420.
Дата выхода в свет 26.12.2014.*

*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



Об институте операторов коммерческого учета

Субъекты бизнеса, оперирующие на рынке потребления энерго-ресурсов, столкнулись с весьма сложной ситуацией. Исполняя требования законодательства об энергосбережении*, они должны производить начисления за поставленные ресурсы, основываясь на показаниях приборов учета. Однако же возможность оперативного сбора и комплексной обработки данных у них отсутствует. Правила коммерческого учета тепловой энергии и теплоносителя** не содержат требований к обязательной комплектации узлов учета устройствами автоматизированной связи с диспетчерскими системами. Создавшаяся ситуация требует законодательного разрешения***.

М.Э. Семенов,
эксперт журнала

Ситуация с информатизацией учета энергопотребления

Обязательства по предоставлению информации о показаниях общедомовых приборов учета (ПУ) действующим законодательством возложены на потребителей коммунальных ресурсов, в частности на управляющие организации. За контроль работы приборов и достоверизацию данных о потреблении ресурсов отвечают ресурсоснабжающие организации (РСО). А обработкой собранной информации и осуществлением соответствующих начислений занимаются расчетно-информационные центры (РИЦ).

За последнее время парк приборов учета лавинообразно вырос. А поскольку в подавляющем большинстве управляющих организаций не могут похвастаться наличием сотрудников, обладающих требуемой для содержания и обслуживания данной аппаратуры квалификацией, стал развиваться рынок сервисных услуг. Его формируют специализированные организации, работающие на данном рынке, занимающиеся монтажом узлов учета, обслуживанием приборов, а также развитием автоматизированных информационно-измерительных систем, обеспечивающих сбор данных с узлов учета (АИИС).

Процесс выглядит следующим образом. Какой-либо хозяйствующий субъект, озаботившись исполнением законодательства и желающий иметь реальную картину энергопотребления, заказывает монтаж автоматизированной системы, которая должна осуществлять сбор данных с узлов учета. В качестве каналов для передачи этих данных, как правило, используются каналы операторов сотовой связи. В какой-то мере для данного субъекта

* Федеральный закон от 23.11.2009 № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

** Правила коммерческого учета тепловой энергии, теплоносителя, утв. постановлением Правительства РФ от 18.11.2013 № 1034 «О коммерческом учете тепловой энергии, теплоносителя».

*** См.: «ЖКХ: журнал руководителя и главного бухгалтера». 2015. № 1. Ч. II. С. 29–32.

К СВЕДЕНИЮ

Автоматизированная информационно-измерительная система учета – совокупность аппаратных и программных средств, обеспечивающих дистанционный сбор, хранение, обработку и отображение измерительной информации со счетчиков электроэнергии, тепла, газа, воды и др. для финансовых взаиморасчетов между производителями и потребителями энергоресурсов.

задачи решаются, но вот ни систематизации, ни доступности этой информации для остальных участников рынка такими методами не достигнешь. Отсутствие системного подхода, разрозненность и эпизодичность производимых в этом направлении работ, разнородность используемых для решения указанных вопросов АИИС явились причинами формирования так называемой локальной диспетчеризации.

Поскольку сейчас активно развиваются государственные информационные системы (ГИС ТЭК и ГИС ЖКХ), а информационными базами владеют чаще всего субъекты малого бизнеса, которые не могут обеспечить соответствие требованиям этих систем в части полноты и регламента представления информации, проявилась проблема «последней мили» при внедрении АИИС. Тем более что все эти разрозненные автоматизированные системы ожидает моральное старение (рынок не стоит на месте), источник их модернизации законодательством не установлен, а коммерческие организации нацелены главным образом на извлечение прибыли.

К слову, в действующем законодательстве отсутствует также однозначная трактовка источников финансирования и работ по созданию и обслуживанию системных АИИС. А ведь их эксплуатация должна осуществляться на основе постоянного финансирования. Можно предложить несколько вариантов к рассмотрению:

- стоимость устройств связи для АИИС включается в стоимость работ по установке и обслуживанию узлов учета;
- РСО финансирует АИИС из собственных средств;
- граждане, проживающие в многоквартирном жилищном фонде, осуществляют требуемое финансирование;

- бюджетное субсидирование по целевым программам.

Если методы решения задач по систематизации данных с приборов учета будут оставаться по-прежнему разрозненными, ни о каком достоверном топливно-энергетическом балансе любого уровня не может вестись речи. А в отсутствие системно предоставляемой полноценной и достоверной информации об энерго- и ресурсопотреблении невозможна объективная оценка реализации Закона об энергосбережении. А вот вероятность образования очередной «экономической дыры», напротив, достаточно велика. А это может повлечь и рост тарифов в ЖКХ, и потребность в дополнительном бюджетном финансировании, и дестабилизацию в социальной сфере.

Правовой вакуум в отношении регулирования процессов систематизации данных приборов учета, отсутствие единых подходов в организации контроля данной деятельности и основ ее финансирования будет тормозить развитие приборного учета и может оказать негативное влияние на эффективность региональных программ энергосбережения.

О едином информационном пространстве

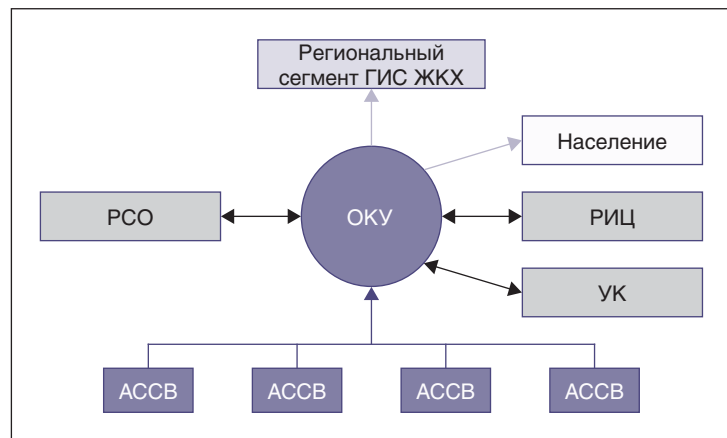
Чтобы рынок потребления энергоресурсов успешно функционировал и развивался, требуется построить модель системы, которая поместит всех участников рынка в единое информационное поле. В центр указанной системы логично поставить оператора коммерческого учета. Право доступа к информации, поступающей от приборов учета, должны получить все участники рынка – управляющие организации, расчетные центры, ресурсоснабжающие организации (но в определенных границах). А аккумулировать всю эту информацию должен как раз оператор коммерческого учета. Такая модель, будучи интегрирована в ГИС ЖКХ, позволит на субъектовом и федеральном уровнях отслеживать информацию о производстве и потреблении энергоресурсов, анализировать ее и оперативно реагировать, направляя политику энергоэффективности в городе, регионе или даже в стране. Заме-

тим, что реализация такого проекта поможет рынку энергоресурсов выйти на качественно новый уровень. А для его осуществления необходимо задействовать механизм государственно-частного партнерства, поскольку при проведении столь масштабных преобразований требуется государственное регулирование и прямое участие государства.

К основным преимуществам данной концепции можно отнести:

- обеспечение прозрачности всех этапов расчетов потребителей с поставщиками энергоресурсов;
- снятие социальной напряженности благодаря подконтрольности для жителей их расходов за потребленные энергоресурсы;
- увеличение инвестиционной привлекательности данной сферы жилищно-коммунальной отрасли;
- получение возможности на основании достоверных и оперативных данных анализировать ситуацию и планировать политику энергоэффективности в регионах.

Сформированный на основе сертифицированных систем сбора и передачи до-



Структура единого информационного пространства

стоверной информации о производимых и потребляемых ресурсах институт операторов коммерческого учета облегчит взаимодействие с государственными информационными системами (ГИС ТЭК и ГИС ЖКХ) и послужит стимулом к решению задач энергоэффективности в субъектах РФ. В этом плане его можно рассматривать как эффективный инструмент мониторинга процессов энергосбережения в отрасли.

В ФОКУСЕ

О хищениях электроэнергии

Энергетиками дочернего предприятия МРСК Северного Кавказа «Дагэнергосеть» за 9 месяцев 2014 г. составлено 3907 актов безучетного потребления электроэнергии. В общей сложности недобросовестными потребителями похищено более 112 346 тыс. кВт·ч. Сумма ущерба – 267,2 млн руб. На юридические лица, среди которых преобладают представители малого бизнеса, составлено 608 актов на сумму 193 370 тыс. руб., на потребителей-физлиц – 3299 актов на сумму 73 862 тыс. руб. Также составлено 864 акта на бездоговорное потребление электроэнергии: 734 в отношении физлиц и 130 – юрлиц. Ущерб от действий недобросовестных граждан составил без малого 4263 тыс. руб.

В ходе плановых проверок за 9 месяцев 2014 г. специалисты филиала ОАО «МРСК Центра» – «Липецкэнерго» выявили 1180 фактов безучетного и 971 случаев бездоговорного подключения к сети. Общий объем незаконно потребленной электроэнергии составил около 11,4 млн кВт·ч.

Наибольший объем незаконного потребления электроэнергии зафиксирован в бытовом секторе.

Безучетное и бездоговорное потребление электроэнергии наносит урон не только энергетикам, но и представляет серьезную угрозу качественному и надежному энергоснабжению потребителей. При самовольном присоединении снижается напряжение в сети и ухудшается качество электроэнергии. В результате противоправных действий подключившихся незаконно лиц добросовестные потребители могут пострадать от пожаров, вызванных замыканием электропроводки, или из-за выхода из строя бытовой техники по причине скачков напряжения.

Потребление электроэнергии регулируется нормативно-правовыми актами. Недобросовестные потребители могут быть привлечены к административной или уголовной ответственности (ст. 165 УК РФ). С ноября 2013 г. штрафные санкции за несанкционированное подключение к сетям и потребление электрической энергии увеличены в несколько раз: для физлиц штраф составляет 3–4 тыс. руб., для должностных лиц 6–8 тыс. руб., для юрлиц – 60–80 тыс. руб.

Источник: Интернет-портал сообщества ТЭК



ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД

Муниципальный жилищный контроль: опыт Архангельска

В рамках совместного проекта Правительства РФ и Международного банка реконструкции и развития «Реформа ЖКХ в России» проходит изучение лучших практик в сфере ЖКХ. Осуществляется поиск новых решений, технологий, методик и мероприятий, направленных на улучшение ситуации в отрасли и повышение качества жилищно-коммунальных услуг.



И.И. Егорова,
эксперт проекта
«Реформа ЖКХ в России»

В процессе изучения опыта городов-участников особое внимание специалистов отрасли ЖКХ привлекла работа муниципального жилищного контроля (МЖК) в Архангельске. Городские власти смогли создать эффективно работающий орган власти, направленный на защиту прав нанимателей и собственников помещений в многоквартирных домах (МКД). Изучив опыт работы МЖК в Архангельске, специалисты проекта «Реформа ЖКХ в России» приняли решение рекомендовать его для ознакомления и внедрения в других регионах России.

Возможность проведения МЖК появилась в 2012 г., когда в Жилищный кодекс РФ были внесены изменения, наделившие органы муниципального самоуправления функцией жилищного контроля. Из-за сложности с распределением полномочий между государственным и муниципальным контролем в разных регионах России работа МЖК была организована не одинаково успешно.

В Архангельске на изменение федерального законодательства оперативно отреагировало региональное правительство, разработав нормативно-правовые акты, которые регламентируют порядок исполнения функции контроля, а также порядок взаимодействия МЖК с государственной жилищной инспекцией. В Архангельской области такими актами стали:

- закон Архангельской области от 24.09.2012 № 543-33-03 «О муниципальном жилищном контроле и взаимодействии органа государственного жилищного контроля Архангельской области с органами муниципального жилищного контроля»;
- постановление правительства Архангельской области от 01.10.2013 № 454-пп «Об утверждении административного регламента взаимодействия государственной жилищной инспекции Архангельской области с органами муниципального жилищного контроля при орга-

- низации и осуществлении регионального государственного жилищного надзора, муниципального жилищного контроля»;
- изменения в закон Архангельской области от 03.06.2003 № 172-22-03 «Об административных правонарушениях» в части прав МЖК по составлению протоколов об административных правонарушениях (ст. 12.1).

Позиция власти

«На всех уровнях власти сейчас отмечают высокую роль общественного контроля, даже его приоритетность перед административным контролем. Но я полагаю, что сфера управления МКД – это та сфера, где затрагиваются интересы самого дорогого, что есть у граждан, – их жилья. Я являюсь сторонником административных мер контроля и считаю, что за тем бизнесом, который ведется в сфере ЖКХ, государственным и муниципальным органам власти нужно смотреть внимательно», – говорит Андрей Валерьевич Белов, начальник управления МЖК Департамента городского хозяйства мэрии города Архангельска.

Одновременно с созданием соответствующей региональной законодательной базы перед мэрией города встал вопрос об организационной форме МЖК. На этапе предварительного обсуждения обозначились две диаметрально противоположные схемы реализации функций. *Первая* – распределить обязанности по осуществлению МЖК между несколькими структурными подразделениями. И *схема вторая* – создать отдельное структурное подразделение, наделенное соответствующими полномочиями. После обсуждений целесообразным был признан второй вариант, и принято решение о создании в структуре Департамента городского хозяйства мэрии города обособленного подразделения в количестве шести человек.

Департамент городского хозяйства стал базовой структурой для создания МЖК, поскольку является отраслевым органом мэрии, созданным в целях управления городским хозяйством на территории города. На департамент возложено большое коли-

чество задач, в т. ч. организация обеспечения МКД коммунальными услугами. Департамент городского хозяйства создает условия для управления многоквартирным жилищным фондом Архангельска.

В Архангельске муниципальный жилищный контроль осуществляется путем проведения проверок по заявлениям жителей – плановых и внеплановых. Особое внимание при проведении проверок обращается на соблюдение требований, установленных Федеральным законом от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля». Этот закон накладывает ограничение на периодичность проведения проверок юридических лиц со стороны государственных и муниципальных органов. Отклонение от установленного федеральным законом порядка приводит к отмене результатов контрольных мероприятий. А также может стать основанием для привлечения должностных лиц муниципального контроля к административной ответственности, предусмотренной ст. 19.6.1 КоАП РФ. В качестве наказания

ХАРАКТЕРИСТИКА ЖИЛИЩНОГО ФОНДА АРХАНГЕЛЬСКА

Общая площадь жилых помещений в МКД – 7472,6 тыс. кв. м, в т. ч. муниципальная доля – 1384,6 тыс. кв. м.

Жилищный фонд характеризуется крайней неоднородностью по своей структуре. Количество МКД – 5762 дома, из них 4278 деревянных (около 80%). Ветхий жилищный фонд – 1452 дома.

Управление домами осуществляют более 90 управляющих организаций и около 300 ТСЖ.

Большое количество МКД расположено на островных территориях, доступ в которые возможен только на водном транспорте или в зимнее время по ледовым переправам. Это определяет специфику содержания жилищного фонда и процесса контроля данной деятельности.