

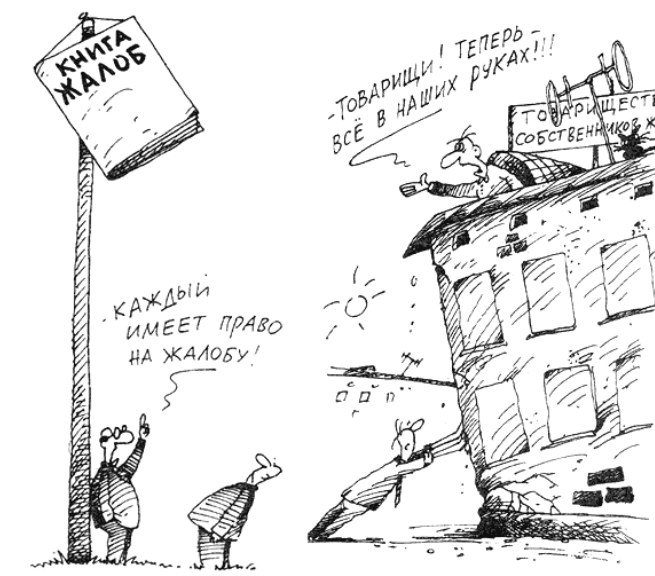
# МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ

№20 (239)  
21 МАЯ 2012  
ISSN 1992-7975  
<http://emsu.ru>

ГАЗЕТА О МЕСТНОМ САМОУПРАВЛЕНИИ В РОССИИ

## Содержание

<b>Тема номера</b> .....	<b>1</b>
О саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами.....	1
Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству провел парламентские слушания.....	1
Законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ» .....	3
Из стенограммы парламентских слушаний.....	4
Председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Г. Хованская .....	4
Первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Е. Николаева.....	5
Директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития Российской Федерации Ирина Булгакова.....	8
Заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству А. Сидякин .....	9
Заместитель директора Департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России Федотов В.Е. ....	10
Заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ (Республика Марий Эл) Михайлова Н.Х. ....	11
Рекомендации парламентских слушаний.....	13
<b>Аналитика, рекомендации, разъяснения</b>	<b>18</b>
О вкладах в уставные фонды муниципальных предприятий .....	18
<b>Новая диссертация</b> .....	<b>19</b>
Е. Бобышев. Механизм управления развитием малого бизнеса в монопрофильных городах..	19
<b>Из судебной практики</b> .....	<b>23</b>
Взыскание задолженности арендатора с администрации муниципального образования как с собственника нежилых помещений.....	23



<http://www.sport.72box.ru/2009/09/>

## Тема номера

### О саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами

#### Комитет Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству провел парламентские слушания...

... 17 мая 2012 года на тему: "О саморегулировании в сфере управления многоквартирными домами". В них приняли участие депутаты Государственной Думы, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, законодательных и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации, муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации, представители научного и экспертного сообщества. Основным вопросом обсуждения стал проект федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации», внесенный членами Совета Федерации С. Ю. Орловой, В. Е. Межевичем, С. М.

Киричуком, Ю. В. Росляком, А. М. Чернецким; депутатами Государственной Думы В. А. Пехтиным, О. В. Морозовым, М. Л. Шаккумом, Е. Л. Николаевой, С. В. Журавлевым, а также В. П. Парфеновым в период исполнения им полномочий члена Совета Федерации.

Вела парламентские слушания **председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Г. Хованская**.

**В своем вступительном слове** она высказалась за решительную поддержку саморегулирования в жилищной сфере и его контроль со стороны профессионального сообщества, а также проинформировала участников слушаний о том, что обсуждаемый законопроект планируется Государственной Думой к рассмотрению в ближайшую пленарную неделю. В качестве условий для эффективной деятельности саморегулируемых организаций Г. Хованская отметила: добровольное членство в саморегулируемых организациях, в то время как обязательное членство, по ее мнению, непременно ведет к «запрету на профессию – исчезновение профессиональных управляющих – индивидуальных предпринимателей без образования юридического лица, функция которых заключается в заключении договоров, контроле за соблюдением этих договоров и отстаивании в судебном порядке прав собственников дома»; отсутствие какого-либо давления на саморегулирование в сфере управления многоквартирными домами; определение размера взноса в компенсационный фонд на федеральном уровне, а не руководством саморегулируемой организации; дифференцированный подход и корректировка обязательного числа членов саморегулируемой организации. Эти условия, наравне с другими замечаниями, по мнению Г.Хованской, должны быть учтены и найти свое отражение в законопроекте при его подготовке ко второму чтению. «Мы за то, чтобы государство ушло из тех сфер, где его присутствие является избыточным и лишним. Но в тоже время нам нужно очень аккуратно делать первые шаги, учитывая опыт работы ресурсоснабжающих организаций, которые действуют практически в 2/3 российских регионов», - заключила Г. Хованская.

**Первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству**, один из соавторов проекта федерального закона **Е. Николаева не согласилась** с Г. Хованской и подчеркнула, что введение членства в саморегулируемых организациях на обязательной основе является принципиальной и концептуальной новеллой внесенного законопроекта. «Саморегулирование – это один из наиболее действенных ме-

ханизмов контроля, который дает возможность профессионалам рынка, а не чиновникам определять основные правила игры. Добровольное членство – это действительно знак качества, но это не регулирование на рынке. Мы считаем, что именно обязательное членство способно защитить интересы граждан», - отметила Е. Николаева. Она также обратила внимание на то, что принятие законопроекта позволит значительно снизить риски присутствия в отрасли недобросовестных управляющих компаний, так как при вступлении в СРО каждая управляющая компания должна будет отвечать заявленным стандартам и разработанным требованиям, которые предъявляются к технической оснащенности, финансовой устойчивости компании, квалификации руководителей, профессиональной подготовленности ее сотрудников, качеству и безопасности оказываемых услуг, страхованию профессиональной ответственности. «Такие условия позволят отсеять «фирмы-однодневки» еще на стадии вступления в СРО», - подчеркнула Е. Николаева.

Директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства регионального развития РФ **Ирина Булгакова проинформировала** участников слушаний о том, что Правительство РФ дало положительный отзыв на законопроект, указав при этом на ряд замечаний. Так, по ее словам, следует «либо скорректировать действующий Жилищный кодекс, либо определить связь между стандартами деятельности, определение которых, согласно положению законопроекта, предоставляется саморегулируемым организациям, и стандартами, которые уже указаны в 161 статье Жилищного кодекса; определить необходимость саморегулирования в случае, когда застройщик осуществляет эксплуатацию; предложить дифференцированный размер взноса в компенсационный фонд, который бы зависел от квадратного метража».

**Заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству А. Сидякин указал** на схожесть сферы саморегулирования в области строительства и в области жилищно-коммунального хозяйства, а также привел статистические данные, согласно которым «в России в сфере строительства действует 442 СРО, в которые входит 143 тыс. юридических лиц. За время их работы принято 56 СНИПов и 80 ГОСТов». По словам А. Сидякина, «это результат непосредственного взаимодействия Национального объединения строительных саморегулируемых организаций и Министерства регионального развития». «Собственные стандарты, которые разрабатываются саморегулируемыми организациями – это то, чего нам не хва-

тает в сфере ЖКХ», - заключил А. Сидякин.

По итогам обсуждения участники парламентских слушаний в качестве основной проблемы обозначили неэффективность регулирования рынка управления жилищным фондом и неорганизованность профессионального сообщества как такового, а также отметили необходимость формирования сбалансированного административного, общественного и рыночного контроля с возможностью влияния на текущую ситуацию.

В качестве возможных путей решения этой проблемы они предложили:

- Обеспечить ответственность организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, посредством введения обязательного членства таких организаций в специализированных саморегулируемых организациях.

- Ввести обязательную систему страхования гражданской ответственности управляющих организаций за причинение ущерба третьим лицам, а также за неисполнение договора управления многоквартирным домом.

- Ввести обязательную систему профессиональной подготовки и уровня квалификации работников управляющих организаций.

Участники слушаний также [рекомендовали](#) Правительству РФ: обеспечить скорейшее утверждение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами; обеспечить скорейшее утверждение состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения.

17 мая 2012 года

[www.duma.gov.ru/news/273/154818/](http://www.duma.gov.ru/news/273/154818/)

## Законопроект «О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ»

### Проект № 623780-5

Вносится

**членами Совета Федерации**

Федерального Собрания

Российской Федерации

С.Ю. Орловой,

В.Е. Межевичем,

С.М. Киричуком,

Ю.В. Росляком,

А.М. Чернецким;

**Депутатами Государственной Думы**

В.А. Пехтиным,

О.В. Морозовым,

М.Л. Шаккумом,

Е.Л. Николаевой,

С.В. Журавлевым,

а также В.П. Парфеновым в период исполнения им полномочий члена Совета Федерации

## ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

### О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации

#### Статья 1

Внести в Жилищный кодекс РФ следующие изменения:

1) статью 12 дополнить пунктом 16<sup>4</sup> следующего содержания:

«16<sup>4</sup>) осуществление нормативно-правового регулирования деятельности саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами, государственного контроля (надзора) за деятельностью указанных организаций и ведение государственного реестра саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами.»;

2) часть 14 статьи 161 изложить в следующей редакции:

«14. До заключения договора управления многоквартирным домом между застройщиком и управляющей организацией, отобранной по результатам открытого конкурса, проведенного в соответствии с частью 13 настоящей статьи, управление многоквартирным домом осуществляется застройщиком при условии его соответствия требованиям, установленным частью 1 статьи 166 настоящего Кодекса, либо управляющей организацией, с которой застройщиком заключен договор управления многоквартирным домом. Указанный договор заключается не позднее чем через пять дней со дня получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома.»;

3) дополнить разделом IX следующего содержания:

#### «РАЗДЕЛ IX

САМОРЕГУЛИРОВАНИЕ В СФЕРЕ УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМИ ДОМАМИ

*Текст раздела проекта см. в прилагаемом отдельном файле, который можно открыть по данной [ссылке](#).*

#### Статья 2

Деятельность саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами, созданных до 1 сентября 2012 года и которые по состоянию на 1 марта 2013 года не соответствуют требованиям, установленным разделом IX Жилищного кодекса РФ (в редакции настоящего Федерального закона) и изданными в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами, не допускается.

#### Статья 3

1. Настоящий Федеральный закон вступает в силу с 1 сентября 2012 года.

2. Положения части 1 статьи 166 Жилищного кодекса РФ (в редакции настоящего Федерального закона) применяются с 1 марта 2013 года.



## Из стенограммы парламентских слушаний

### Председатель Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Г. Хованская

Значит, я скажу сразу о своей позиции. Я за саморегулирование в жилищной сфере, я за то, чтобы профессиональное общество контролировало этот процесс, потому как в этой сфере никогда не было лицензирования, управляющие организации не должны были получать лицензии, и, безусловно, как бы взаимодействие вот в рамках профессионального сообщества, оно исключительно полезно. Об этом говорят уже созданные на добровольной основе саморегулируемые организации, представителей их я вот вижу даже в зале.

К сожалению великому, проект, который представлен, имеет много проблем, да, его нужно дорабатывать. Но как раз цель нашего сегодняшнего обсуждения в том, чтобы услышать ваши мнения и внести соответствующие изменения в этот законопроект. По-видимому, он будет рассматриваться на следующей неделе, и мы сегодня и завтра подведём итоги слушаний и сможем тогда уже какие-то конкретные предложения ко второму чтению внести, с учётом ваших замечаний.

Первое. Как вы поняли, моя позиция о том, что членство в саморегулируемой организации - это репутация управляющей организации, понимаете? Это её добропорядочность, это её заявка на то, что она не вчера пришла на этот рынок и завтра не исчезнет с этого рынка. Поэтому я сторонник добровольного членства в саморегулируемых организациях. Это первое.

Второе. Я хочу сказать о том, что, к великому сожалению, сейчас наметилась тенденция о том, что, значит, вот создание этих саморегулируемых организаций происходит под давлением административного ресурса. И вы все прекрасно, здесь сидящие, это наблюдаете. То есть у нас бывает такая ситуация, что в одном регионе есть организация, которая создана администрацией, саморегулируемая, и другая организация, которая создана на добровольных началах. Вот меня очень эта тенденция беспокоит, страшно беспокоит, потому что это сводит на нет вообще принцип создания конкурентной среды, взаимодействия на этом рынке и, в общем-то, негативные последствия, они очевидны. То есть опять вызывают на обсуждение в муниципалитет, там к мэру города, дают инструкции и, в общем, всё, как было раньше. Понимаете?

К великому сожалению, мы сейчас пока только на первом этапе возникновения этой конкурентной среды, поэтому крайне вредно

сейчас вводить вот эти вот обязательные условия членства в СРО. Кроме того, это приведёт к запрету на профессию, а я считаю очень перспективным это в будущем - профессиональные управляющие, индивидуальные предприниматели без образования юридического лица, но профессиональные. Потому что их функция - заключение уже профессиональных договоров, наблюдение за исполнением этих договоров, контроль и вплоть до того, что в судебном порядке потом отстаивание прав собственников дома, если эти условия договоров с подрядчиками, с ресурсоснабжающими организациями будут нарушаться.

Значит, вот об этом тоже надо помнить, потому что практически в проекте есть такие моменты, которые позволяют самой саморегулируемой организации, ну, принять решение об исключении, и потом практически человек выброшен на улицу, он лишён права заниматься этим видом деятельности. То есть она получается вне закона.

Кроме того, но это более мелкие, корректируемые ко второму чтению моменты, это, конечно, взнос в компенсационный фонд. Безусловно, он должен определяться не саморегулируемой организацией, её руководством, а только на федеральном уровне. Но он сейчас введён один, независимо, недифференцированно от того, это малый бизнес, это средний бизнес. А, как правило, мы имеем дело с малым и средним бизнесом в этой сфере. И, как я уже сказала, это может быть и индивидуальный предприниматель без образования юридического лица. Поэтому, конечно, тут нужно дифференцированно подходить к размеру этого компенсационного взноса. Это недопустимо для многих организаций, 100 тысяч.

Потом, я напоминаю, что в базовом законе, в 315-м, у нас обязательно 25 членов должно быть, да, в саморегулируемой организации. И напоминаю о том, что у нас в небольших регионах иногда нет ста управляющих организаций. Поэтому эту цифру тоже нужно, безусловно, дифференцировать и корректировать. Это не совсем правильно, с моей точки зрения.

Есть ещё масса всяких технических замечаний. И одно из них, ну, я бы сказала, что оно даже не техническое, а содержательное. Дело в том, что у нас прошел первое чтение базовый закон. Поправки в базовый закон 315, послушайте внимательно, уважаемые господа, прошел в первом чтении документ, и готовится ко второму чтению на июнь месяц огромной блок поправок. Плюс к тому же тоже готовится ко второму чтению на конец этого месяца закон, который посвящен контролю и надзору, в том числе и в жилищной сфере, и тоже там вносятся изменения в Жилищный

кодекс, касающиеся усиления государственного и муниципального контроля. Вот это всё надо взвешивать, надо, чтобы не перевесил этот административный рычаг, такой прессинг не перевесил всё-таки деятельность профессионального сообщества, которое действительно должно ... Ну, мы все прекрасно знаем, что друг о друге мы знаем прекрасно, и потенциал, и возможности, да, и финансовые возможности, и профессиональные возможности. Поэтому в принципе я считаю, что это очень перспективное направление. Но нам нужно сейчас вот в начале пути не наделать ошибок, потому что мы уже знаем по строительной отрасли, что есть очень негативные последствия многих норм закона, и там тоже идет корректировка, и слушания будут, кстати, проходить в июне месяце, если кого-то интересует, по Градостроительному кодексу. Так что, видите, идет очень интенсивная работа в этом направлении. В принципе мы за то, чтобы государство ушло из тех сфер, где оно не нужно, где оно избыточно, где оно лишнее, но в то же время нам нужно очень аккуратно идти, вот делать эти первые шаги, учитывая уже опыт работы на земле ресурсоснабжающих организаций, которых уже огромное множество, практически в двух третях регионов такие саморегулируемые организации созданы и функционируют. Вот надо их опыт посмотреть.

Крайне опасно, что если будет принято обязательное членство, начнется то же, что происходит сейчас в сфере строительства, то есть будут за деньги предлагать услуги по созданию вот таких саморегулируемых организаций и членств. Этот процесс тоже уже, к сожалению, пошел. Так что вот эти все недостатки нужно учитывать. Я далеко не всё перечислила. Я хочу в основном дать время вам, вас послушать, а потом уже обобщить как бы результаты сегодняшних слушаний.

#### **Первый заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству Е. Николаева**

Уважаемые коллеги, на самом деле вопрос, который мы сегодня рассматриваем, действительно является чрезвычайно актуальным и важным, поскольку жилищный фонд и управление им касается каждого гражданина Российской Федерации. И вопросы повышения качества услуг по содержанию жилищного фонда, в первую очередь выполнение необходимого перечня работ по его содержанию, обслуживанию неоднократно поднимались на самом высоком уровне. И вот недавно с некоторыми коллегами мы принимали участие в программе "Специальный корреспондент", где практически дело чуть не дошло до руко-

пашной, где в очередной раз поднимались вопросы о недобросовестности ТСЖ, о недобросовестности управляющих компаний, и массовые обращения граждан по этому вопросу вынуждают нас поставить этот вопрос на повестку дня чрезвычайно актуально. И вопросы коммунальных войн, к сожалению, стали символом нашего времени. Это я говорю с негативным окрасом. Поэтому данный законопроект как раз направлен на то, чтобы упорядочить ситуацию в этой сфере. Да, действительно она никогда не регулировалась, и мы считаем, что регулирование в этой сфере необходимо с учетом особенной социальной значимости данного направления.

Я хотела бы процитировать избранного президента Владимира Владимировича Путина, который 16 апреля на совещании, которое проходило в Истре, я там присутствовала, он сказал следующее: мы должны самое серьезное внимание уделить содержанию и ремонту существующего жилищного фонда, в этой связи нам необходимо развивать институты профессиональных управляющих компаний, здесь мы абсолютно совпадаем и с Галиной Петровной по этому направлению, в том числе, рассмотреть механизмы страхования ответственности таких управляющих компаний.

Кроме того нужно на законодательном уровне предусмотреть обязательное требование о членстве таких структур в специализированных саморегулируемых организациях. И призыв навести порядок в сфере управления недвижимостью звучит уже не просто из кабинета, а звучит с улицы, поэтому мы обязаны очень оперативно на него отреагировать.

Что на сегодняшний момент предлагается? Действительно законопроект, который внесён, он требует очень серьёзной доработки, но концептуально и принципиальная новелла этого закона как раз во введении системы регулирования на обязательной основе. И те детали, и те особенности, о которых в том числе говорила Галина Петровна, вполне можно и нужно учесть ко второму чтению для того, чтобы действительно этот инструмент стал действенным механизмом самоочищения на рынке, когда добросовестные управляющие компании будут иметь возможность нормально функционировать. А вот недобросовестные управляющие компании на рынке не окажутся, поскольку именно махинации в этой части, честно говоря, вызывают особое опасение, в том числе со стороны граждан, в том числе со стороны бытовых структур. И заведённые многочисленные уголовные дела по этому вопросу являются просто доказательной базой, что вопрос не назрел, а перезрел.

Мы понимаем, что саморегулирование – это один из наиболее действенных механизмов такого контроля, который как раз даёт

возможность именно профессионалам рынка, а не чиновникам, определять основные правила игры. И поэтому мы считаем, что здесь преобладающая часть должна как раз быть именно на плечах саморегулируемых организаций. Это и введение стандартов и правил деятельности предпринимателя и профессиональной деятельности, то, о чём говорила Галина Петровна. Но это не запрет на профессию, а наоборот, чёткая идентификация и чёткие стандарты, которые позволят эту профессию сделать достойной, а не то, как получается сейчас, когда управление многоквартирными домами, по сути, мы считаем, что этот год - год геноцида управляющих компаний. Людям стыдно говорить, что они занимаются управлением, многоквартирными домами.

Мы считаем, что вот это хуже чем запрет на профессию. Это фактически вымывание достойных людей из этой сферы, а это допустить невозможно.

Прошедшие 7 лет введения в действие Жилищного кодекса показали, что одних инструментов государственного регулирования с целью управления Жилищным фондом недостаточно для того, чтобы обеспечить комфортные и безопасные условия проживания граждан на всей территории Российской Федерации.

Мы знаем, что в настоящее время институт саморегулирования, как обязательный институт, введён уже в 10 сферах, в частности и в строительстве, и в проектировании, в области аудиторской, оценочной деятельности, энергетических обследований и других. И мы видим также, что есть положительные стороны введения саморегулирования, но также имеем и некий опыт, который нужно учесть при принятии соответствующего саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Это как раз наше преимущество, что мы можем оценить все плюсы и минусы.

Законодательство предусматривает на сегодняшний момент только возможность для добровольного объединения в целях саморегулирования, в том числе в 9 сферах профессиональной деятельности и кадастровая деятельность, рекламная, деятельность жилищных накопительных кооперативов и других. Но добровольная деятельность, уважаемые коллеги, это действительно знак качества. Но это не регулирование на рынке.

Вот принципиальная развилка, о которой мы сегодня говорим. И мы считаем, что именно введение регулирования поможет защитить интересы граждан в первую очередь, и поэтому доработка законопроекта будет идти именно в этом направлении - по созданию соответствующего института национального объединения саморегулируемых организаций, который в первую очередь должен стать на

защиту интересов граждан. В первую очередь.

Уважаемые коллеги, вот эта новелла принципиальна и вот я буду максимально настаивать, я присоединилась к этому законопроекту как раз для того, чтобы защитить интересы граждан с точки зрения введения института национального объединения в саморегулировании.

По данным мониторинга национального института системных исследований проблем предпринимательства количество саморегулируемых организаций за период с июля 2009 года по март 2012 года увеличилось более чем в 4 раза, с 241 до 1003 СРО в различных сферах деятельности. То есть мы уже говорим, что институт саморегулирования, он работает и состоялся.

Поэтому мы считаем, что в настоящий момент его адаптация на рынке управления многоквартирными домами является принципиально важным и самое главное - мы не должны откладывать его в долгий ящик. Для введения этого саморегулирования имеются все предпосылки, как уже мы говорили о том, что существует достаточно большое количество добросовестных управляющих компаний многоквартирными домами, которые готовы выполнять требования стандартов деятельности, готовы страховать риски своей деятельности. Они объединены в 46 добровольных СРО и обязательно саморегулирование послужит элементом защиты их интересов перед недобросовестными конкурентами и фирмами-однодневками. А мы понимаем, что на этом рынке также появляются бичи, фирмы-однодневки.

Указом президента Российской Федерации от 7 мая номер 600 "О мерах по обеспечению граждан доступным жильём и повышением качества услуг ЖКХ", где правительству Российской Федерации и органам власти субъектов поручается до ноября 2012 года принять меры по улучшению качества предоставляемых жилищно-коммунальных, в том числе путём обеспечения конкуренции на рынке этих услуг на региональном и на местном уровне, обеспечить добросовестную конкуренцию, а только её имеет в виду Указ президента, возможно, исключительно введя механизм обязательного саморегулирования в сфере управления Жилищным фондом.

На сегодняшний момент в результате принятия законопроекта риски, присутствуя в отрасли недобросовестных управляющих компаний, резко снизятся. При вступлении в СРО каждая управляющая компания должна будет отвечать заявленным стандартам и тем требованиям, которые разработаны для СРО. Эти требования предъявляются к технической оснащённости, финансовой устойчивости ком-



пани, к квалификации руководителей, профессиональной подготовленности её сотрудников, к качеству и безопасности оказываемых услуг, страхованию профессиональной ответственности. Такие условия отбора позволяют отсеять, как я уже говорила, фирмы-однодневки ещё на стадии вступления в СРО.

Что уже из выявленных рисков позволит исключить саморегулирование, и какие основные черты некачественного или недобросовестного управления позволят нам отрегулировать? Первое - профессиональная несостоятельность. Об этом говорят все граждане Российской Федерации. То есть они абсолютно не защищены от вот этого непрофессионализма. И отсутствие опыта подготовленного персонала, иногда даже отсутствие элементарно офисной техники приводит к тому, что компании, выходящие на этот рынок, просто не понимают, чем они занимаются, и подчас своей деятельностью наносят ущерб тому жилому фонду, который они обслуживают. Я неоднократно выезжала на такие объекты. Знаменитые ледяные домики показывались по центральному каналу, когда управляющая компания просто ухудшила состояние жилого фонда. И я помогала также подать соответствующие документы в суд, для того чтобы взыскать с этой управляющей компании, которая потом растворилась, средства по возмещению ущерба гражданам, собственникам. На сегодняшний момент данные компании недобросовестно, я ещё раз говорю, коллеги, я говорю о недобросовестных компаниях, не выполняют ни элементарных требований, не производят сезонные осмотры, текущие ремонты и соответствующим образом не несут никакой финансовой ответственности за ущерб.

Что касается финансовой несостоятельности и тех многочисленных фактов задержек оплаты управляющими компаниями за потребляемые услуги. Ну, это уже стало просто притчей во языцех. И мы знаем случаи и в Центральном федеральном округе. Я просто активно занималась ещё, когда была в Общественной палате, мониторингом этой ситуации. И те материалы, которые мы собрали по Сергиеву Посаду, по Малоярославцу и по другим малым городам и передали в прокуратуру, выявили хищения в сфере только по Центральному федеральному округу около 20 миллиардов рублей через недобросовестные управляющие компании. Более того, именно этот механизм позволил организовать рейдерский захват бытовых структур на локальном уровне. И опять-таки только вмешательство Генпрокуратуры на сегодняшний момент... Кстати, ситуация не решена. Мы говорили о ней в 2010 году. Только вмешательст-

во Генпрокуратуры поставило под контроль данную ситуацию.

Что касается финансовых мошенничеств, я ещё раз говорю, это уже предмет деятельности, конечно, нашей прокуратуры. Но отсутствие контроля, фильтра на сходе как раз и позволило привести вот к таким вот многочисленным нарушениям.

Что касается... В течение последнего времени много говорится о том, что отсутствие вот этого единого инструмента национального объединения. Мы соглашаемся с тем, что ко второму чтению нужно ввести этот механизм, как я уже говорила, в сфере защиты прав граждан. Для этого необходимо прописать нормы о национальном объединении. Скорее всего, это национальное объединение должно создаваться не сразу, а через какое-то время после вступления в действие закона о саморегулировании, для того чтобы рынок сумел сориентироваться и уже достойно выбрать соответствующее национальное объединение. Задачи, как я уже сказала, нацобъединения - защита интересов граждан путём формирования стандартов, правил для деятельности СРО по управлению жилыми домами, а также контроль за членами СРО на основе Кодекса деловой этики.

Объединение управляющих организаций в одно сообщество и обязательное соблюдение всеми членами правил деловой этики позволит обеспечить добросовестную конкуренцию на рынке услуг ЖКХ. В условиях саморегулирования повышается уровень сознания и ответственности субъектов рынка, развивается их активность, что способствует честной и добросовестной конкуренции. С принятием законопроекта значительно снизятся риски банкротства управляющих компаний и риск нецелевого использования средств населения. Наличие у СРО компенсационного фонда позволит обеспечить возмещение вреда, причинённого действиями управляющих организаций потребителям и третьим лицам.

Данная система основана на принципах взаимного страхования и служит дополнительной гарантией качества для жителей многоквартирных домов. Сумма ущерба, ежегодно наносимого недобросовестными компаниями, многократно превышает те траты, которые предстоит понести членам СРО по формированию компенсационного фонда или по обязательному страхованию ответственности для каждого члена СРО перед потребителями и третьими лицами. Но при этом в случае причинения вреда управляющей организацией пострадавшая сторона гарантированно получит сумму страхового возмещения.

Хотелось бы развеять опасения некоторых экспертов, которые полагают, что на рынке до 90 процентов управляющих компаний пред-

ставляют собой аффилированные с органами местной власти структуры, что будет мешать установлению рыночных отношений и что, якобы, институты СРО формируются сверху.

Уважаемые коллеги, всё остаётся с точностью до наоборот. Сформированные на сегодняшний момент институты саморегулирования в большей части находятся в очень сложных взаимоотношениях с органами местного самоуправления. И как раз налаживание конструктивного диалога, а не подавления данных структур является принципиально важной новеллой и будет одной из основных задач будущего национального объединения. Одной из основных задач, для того чтобы обеспечить равенство на переговорных площадках.

Деятельность не только управляющих компаний, но и любых других лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами, в частности, ТСЖ, строительные жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы также нужно организовать системно.

Мы говорим о том, что у нас есть особая форма управления многоквартирными домами через ТСЖ. Это требует очень серьёзного осмысления. И, мы считаем, что ко второму чтению нужно серьёзно осмыслить. У нас есть ряд ТСЖ, которые управляют до миллиона квадратными метрами. Они, по сути, осуществляют деятельность управляющих компаний. И в этом смысле нам нужно говорить о единстве правил на рынке для того, чтобы была добросовестная конкуренция.

Я считаю, что нам нужно поставить вопрос о том, что, в том числе, те ТСЖ, которые, действительно, занимаются управлением многоквартирными домами, входили в саморегулируемые организации. Это новелла, я тоже предлагаю её сегодня обсудить. И, кстати, именно её мы, в том числе, предлагаем в изменениях в базовый 315-й ФЗ.

То, что мы сейчас параллельно обсуждаем два таких закона, - это, наоборот, является положительным элементом. У нас есть возможность учесть взаимоотношения этих законов и тех, законов, которые касаются управления и надзора со стороны государственных органов власти для того, чтобы потом не возвращаться много раз к этому вопросу и не тормозить реальное развитие управление многоквартирными домами и защиту интересов граждан.

Уважаемые коллеги, я считаю, что принятие данного закона является очень существенным, необходимым, но недостаточным условием для того, чтобы навести порядок в сфере ЖКХ. Но, не сделав этого, следующие шаги будут абсолютно бессмысленны.

**Директор Департамента жилищно-коммунального хозяйства Министерства**

## **регионального развития Российской Федерации Ирина Булгакова**

Я постараюсь очень коротко, потому что аспекты сказаны.

Я, во-первых, скажу, что правительство дало положительный отзыв официальный и поддержало законопроект, хотя с замечаниями. О замечаниях, может быть, я тоже чуть-чуть скажу.

Но я что хотела сказать? Вот у меня передо мной отчётность, я цифры собрала последние, которые у нас в ЖКХ. У нас в ЖКХ сегодня за 2011 год оборот составил 3 триллиона 564 миллиарда. Из них через управляющие компании проходит 1 триллион 433 миллиарда.

По тем данным, которые нам дают оценочные и всевозможные органы и эксперты, около 5 процентов этой суммы у нас через недобросовестные компании не доходит до той цели, которую бы мы с вами хотели видеть, - это 70 миллиардов приблизительно.

Кроме того, сегодня у нас с вами задолженность в сфере ЖКХ, дебиторская задолженность, - это то, что должны ресурсоснабжающим организациям управляющие компании и граждане, в сумме составляет 309 миллиардов. Вот из неё одна треть - это та задолженность, которая называется мёртвая и неберущаяся. Её спишут, и потом на эту сумму увеличится тариф на следующий год, потому что такие правила. Но ничего из ничего не происходит.

Вот я, собственно, говорю, это оценка того низкого контроля и того низкого качества, которая сегодня наши управляющие организации, финансовая оценка денежно-экономическая, которая сегодня у нас происходит. Поэтому, конечно, усиление контроля нужно. Я за саморегулирование. Саморегулирование там, где оно есть, оно приводит к положительным результатам, в основном, хотя тоже есть моменты, которые требуют нормирования.

Что касается, просто чуть-чуть комментариев там, где говорилось, мы поддерживаем, что саморегулируемые организации должны быть большие и необязательно должны иметь региональное назначение, что только в одном регионе.

Что касается замечаний, их достаточно много, потому что закон сложный. В частности, мы бы хотели в законе увидеть стандарты и деятельности, говорили, будут саморегулируемые организации у нас определять. В то же время у нас в другой статье Жилищного кодекса, в 161-й, уже есть стандарты и деятельности. Вот либо связь между ними какая-то должна быть, то есть эти стандарты один из другого вытекают, либо корректировка действующего Жилищного кодекса.



Кроме того, там есть вопросы с застройщиком. В том случае, когда застройщик у нас осуществляет эксплуатацию, нужно будет это саморегулирование, либо нет.

Но все эти замечания... Я, действительно, чтобы времени много не забирать, они, в основном, все известны, все отражены в нашем заключении. Оно сегодня в открытом доступе есть.

И ещё бы мы хотели обратить внимание вот на размер того компенсационного фонда, который предлагается, он составляет, по моему, по закону, сто тысяч с одной управляющей компании. Но... в проекте, да, мы бы хотели предложить, чтобы он был дифференцированный и зависел от квадратного метра. Вот потому что разные управляющие компании.

Сейчас я хочу сказать, что вот тоже из статистичности, у нас снижается количество управляющих компаний, а не растёт, снижается. Вот по последним данным 10191 на сегодняшний день. И у нас получается тогда, что, если по сто тысяч, то это где-то один миллиард рублей. То есть, это не та... сумма несопоставима с теми суммами ущерба, даже, если мы эти пять процентов снизим там на один процент, я имею в виду не на один процент о пяти, а на один процент от ста, то есть, мы уже сумму многократно перекроем ущерба для граждан. Поэтому саморегулированию, конечно, быть, с нашей точки зрения.

#### **Заместитель председателя Комитета Государственной Думы по жилищной политике и жилищно-коммунальному хозяйству А. Сидякин**

В общем, суть нашей дискуссии сводится к тому, что все говорят, что саморегулирование в области управления многоквартирными домами - это хорошо, но вопрос в том: должно быть оно обязательным или должно быть добровольным.

Я хочу вам сказать, что мы очень активно шли к тому, чтобы управляющие компании ушли из государственного сектора, чтобы они были приватизированными, частными. И, когда обнаружили, что контроля недостаточно, когда поняли, что огромное количество денег пропадает в неизвестном направлении, которые собираются с граждан, ввели систему жилищных инспекций. И сейчас маятник идёт в обратную сторону: управляющие компании "кошмарят", и 10-15 проверок в год - это абсолютно нормальная статистика, маленькая, да. Я в том смысле, что воспринимается абсолютно нормальной такая цифра, хотя этого, наверное, не должно быть.

И в этой связи саморегулируемые организации - это как раз тот инструмент, который

позволит сбалансировать излишнее давление со стороны вот органов различных проверяющих, и в то же время позволит нам адекватно страховать вот те профессиональные риски, с которыми мы в этой работе сталкиваемся.

Вот саморегулирование в области строительства - более менее схожая с нами сфера, поэтому могу привести такие цифры. 442 СРО. В них входит 143 тысячи юридических лиц. За время работы принято 56 СНиПов, 80 ГОСТов, то есть, это результат непосредственной работы национального объединения строительных саморегулируемых организаций с Министерством регионального развития.

Вот собственные стандарты, которые разрабатываются саморегулируемыми организациями - это как раз то, чего не хватает и в том числе нам. Есть ряд вопросов, в том числе по нормативам технического содержания разных типов зданий. Мы тоже должны к этому идти.

Вот коллеги говорят, что должны быть добровольные СРО, и в качестве альтернативного варианта предлагают страхование профессиональной ответственности. Но, коллеги, страхование профессиональной ответственности - это конкретная финансовая нагрузка на конкретного жильца, потому что управляющая компания, которая будет вносить страховые платежи, будет, естественно, вводить эти платежи в структуру, в собираемые деньги с жильцов. И в этом смысле... в тариф, да, и в этом смысле мы, когда такую нагрузку распределяем между разными компаниями, собирая в компенсационный фонд, мы, таким образом, разгружаем платежи самих граждан.

Много вопросов у нас есть в связи с введением и с теми договорами, которые у нас на сегодняшний день есть, что с ними будет, если договора заключены и мы введём обязательное членство? Конечно, здесь мы должны подумать о том, чтобы в отдельной норме, которая будет вводить закон в действие, предусмотреть, что все действующие договора, они... То есть, закон не будет иметь обратной силы, и все действующие договора сохранятся. И только вновь заключаемые, наверное, должны быть только с той саморегулируемой организацией, которая... с той управляющей компанией, которая входит в саморегулируемую организацию.

И в заключение хотелось бы отметить. Вот я депутат от Республики Татарстан, у нас 77 процентов управляющих компаний входят в СРО, которое создано. Вот Галина Петровна говорила, что опасность, с которой мы можем столкнуться, это административный ресурс, который будет использоваться для контролируемого создания саморегулируемых организаций.

Я вот на примере Татарстана в этом ничего плохого не вижу. Саморегулируемая организация создана и помимо профстандартов, помимо положения о дисциплинарной ответственности, помимо созданного Компенсационного фонда, который уже существует и используется, у нас есть главное в Татарстане достижение, что саморегулируемая организация связывает учебные планы средних учебных заведений с профессиональными стандартами, которые утверждены.

Мы много говорим о том, что у нас нет выстроенной системы профессионального образования для управляющих, так вот СРО на себя эту функцию могут и должны взять. И как показывает опыт Татарстана - это очень эффективно работает и мы можем наблюдать это в действии.

Конечно, есть вопросы к самому закону "О саморегулирующих организациях", к базовому, и вот мы уже много сегодня говорили о том, что симптоматично, что слушания у нас, у коллег проходят по базовому закону. Понятно, что есть липовые допуски и понятно, что есть липовые СРО и понятно, что закон базовый наделил нас, объединения правом устанавливать унифицированные требования для СРО, но не предусмотрел никаких механизмов воздействия на тех, кто такие требования не выполняет.

Но все эти замечания к базовому закону, они учтены в тех поправках, которые в первом чтении приняты. И я считаю, что саморегулирование, которое должно быть в сфере управления многоквартирными домами, уже будет происходить с учётом тех поправок, которые есть в базовый закон. Поэтому мы со многими, теми шероховатостями и неровностями, с которыми сталкивались наши коллеги в других сферах, мы просто не столкнёмся.

**Заместитель директора Департамента инновационного развития и корпоративного управления Минэкономразвития России Федотов В.Е.**

Не с того хотел начать, мне кажется, не надо возвращаться к ГУПам и МУПам, мы всё приватизируем.

А теперь по существу. Я постараюсь очень коротко, потому что действительно очень много уже сказано коллегами, в первую очередь готов подписаться практически под каждым словом Елены Александровны. Собственно говоря, наши два ведомства тесно взаимодействовали при подготовке отзывов правительства, действительно эти замечания, на наш взгляд, взвешенные. И самое главное, что концептуально и министерство, и в результате правительство законопроект подерживают.

Вопрос очень важный и он требует оперативного разрешения. Действительно во многих субъектах этот вопрос особо остро стоит. Думаю, что вскоре он ещё очень остро возникнет в Москве и Московской области в связи с присоединением новыми территориями, огромными объёмами строительства, которые предполагаются до 2015 года в рамках концепции развития Московского региона.

Что касается непосредственно текста законопроекта, то, безусловно, важно там подчеркнуть несколько вещей.

Первое. Что касается там обязательного членства. На наш взгляд, есть смысл аккуратно подходить только к той норме, которая сейчас есть в тексте законопроекта и касается членства, обязательного членства застройщиков до момента передачи дома в эксплуатацию.

Вот, на наш взгляд, это требование несколько излишне, поскольку оно, в частности, пересекается с нормами кодекса и несёт в себе там дополнительную нагрузку. Но при этом в отношении обязательного членства, всё-таки следует сказать, что приоритетом для любой отрасли, которая есть в саморегулировании в первую очередь являться должно развитие стандартов. Наличие национальных стандартов, как неоднократно все говорили, оно подчёркивает в некоторой степени качество оказываемых услуг, выполняемых работ на том или ином рынке.

Национальные стандарты в нашем понимании возможны только при наличии национального объединения, кое создаётся саморегулируемая организация и... И наличие такого органа негосударственного регулирования, на наш взгляд, отчасти обосновывает необходимость именно обязательного членства, обязательного саморегулирования. В противном случае получится, что под действие национальных стандартов будут попадать те лица, которые в саморегулируемую организацию как бы не вступили. И это уже будет нарушением прав неограниченного круга лиц.

Поэтому, безусловно, здесь нужна очень аккуратная и корректная логика тем не менее она не должна ни в коем случае привести к существенному увеличению затрат для конечного потребителя. Поэтому очень взвешенно надо подходить и к механизмам имущественной ответственности.

У нас 315-й федеральный закон в любом случае, и в текущей редакции, и с учётом поправок, которые готовятся комитетом по собственности, предполагает несколько видов имущественной ответственности: как страхование профессиональных видов деятельности, в том числе как индивидуальное, так и коллективное страхование. И на наш взгляд, общество взаимного страхования почему-то не-

справедливо немножко забыто последнее время.

И второй вариант, это, собственно говоря, формирование компенсационных фондов. И здесь я, честно говоря, поддержку коллег из Минрегионразвития, что, наверное, здесь не стоит беспокоиться о количестве членов саморегулируемой организации, поскольку практика других отраслей показывает вполне эффективное существование одной СРО в рамках нескольких регионов. То есть, наверное, есть некий критический размер количества членов СРО, которое позволяет говорить об эффективности контроля, и, наверное, контролировать СРО, в котором огромное количество тысяч членов, не очень эффективно. Но при этом саморегулируемые организации с количеством 300, 400, 500 членов, они вполне эффективно существуют, и даже более крупные саморегулируемые организации в некоторых других отраслях.

Безусловно, хотелось бы отметить ещё необходимость помимо установления требований к национальному объединению, помимо установления требований к национальным стандартам необходимость ещё очень чёткого регулирования вопросов информационной открытости и опубликования сведений о деятельности саморегулируемой организации и деятельности членов. Соответствующее поручение сейчас правительство получило в рамках указа президента Владимира Владимировича Путина 7 мая "Об основных направлениях совершенствования системы государственного управления". И пункт, собственно говоря, ставит в качестве из приоритетов работу над раскрытием и повышением прозрачности деятельности саморегулируемых организаций и национальных объединений во всех отраслях абсолютно.

И в заключение, наверное, безусловно, соглашусь с тезисом Галины Петровны о том, что сейчас ещё очень важно работу состыковать с теми нормами, которые готовятся в части законопроекта по государственному контролю и надзору. Здесь, наверное, немножко повезло в части того, что госконтроль и надзор, действительно уже такой текст, готовый практически к принятию, с ним можно работать. И опять-таки, поскольку идут немножко впереди, и текст по 315-му уже принят в первом чтении, я думаю, что при доработке текста законопроекта ко второму чтению вот эти все нюансы просто необходимо будет очень внимательно учесть.

**Заместитель министра строительства, архитектуры и ЖКХ (Республика Марий Эл)  
Михайлова Н.Х.**

Прослушав всю эту полемику, я замминистра и, в принципе, ну, это настолько ощу-

щаю, вот каждую управляющую организацию, и знаете вот, мы все говорим о взаимоотношениях, как выстроить вертикаль, как выстроить горизонталь. Вы понимаете, была хорошая фраза - **вертикаль выстроили, а горизонталь нет. Понимаете?**

Вот эти СРО - это как раз вот горизонталь, которая должна как-то объединить заказчика и подрядчика. Подрядчик - управляющая организация. Заказчик - собственник, будем там говорить.

Но я, когда, вот, Галина Петровна, вы были, в Ижевске. Помните, это были первые ... и, в общем-то, мы выработали в своей республике концепцию. Я не считаю, и Виктор Семёнович говорил, и вот сейчас вот только докладчик сказал, что мы не знаем, что такое управление. А вы понимаете, и вот когда я ещё раз посмотрела проект закона, там везде управление, управление. Поймите, управление - это целый комплекс и там очень много исполнителей.

У меня, например, вот когда сказали, 185-й закон. Я по 185-му закону в течение двух лет выбрала весь лимит. Мы получаем по бонусам, уже последние три года получаем по бонусам вот эти средства на капитальный ремонт. Ну, и что? Мы, да, действительно, вытаскивали 80 процентов управляющих частной формой собственности, да. Но от этого, ребята, рынок-то не создался. Понимаете? Каждое домоуправление прилеплено территориально к той или иной территории. Мы создали ТСЖ. Сегодня я поддерживаю, знаете, что вот мне Татарстан понравился, то, что действительно профессионализма нет вообще.

Почему мы вошли вот в эту пилотную ситуацию, в пилотный проект? Потому что я поняла, что сегодня профессиональных управляющих, просто их нет. И поэтому СРО - это средство, которое помогло бы делать профессионалов.

Я работаю и с вертикальным уровнем, это, положим, субъектовый, муниципальный. Понимаете, я была замглавы администрации города и в общем я знаю, что сегодня, когда и Жилищный кодекс, всё это народ решит. Да не решает народ о цене, понимаете? Есть цена, которую утвердил орган местного самоуправления - 5 рублей 20 копеек. И вот он его с 2006 года индексирует на 10, 15, 20 процентов. Сегодня средняя цена вот у меня в республике, мы так оказались, когда пришли с коммунистических времён, вы знаете, в городе Йошкар-Оле 8 рублей 46 копеек. Это 5-этажный дом. С лифтом - это где-то 13 рублей.

Ребят, ну, нельзя на 8 рублей 50 копеек, в общем-то, выполнить все нормы и требования.

Далее. Ну, вот говорим о стандартах. И вот



все говорим - вот СРО - это правила, стандарты. Вот у строителей и средства, и взносы, они поняли, что им не хватает нормативной документации для того, чтобы регулировать процесс. Так ведь да? А СРО, вот смотрите, мы собираем взнос. Но 5 копеек с управляющей, только управляющей, копейка с квадратного метра я имею в виду, понимаете? То есть это от... только подрядные организации и когда на полном ... полторы копейки. И знаете, и у меня есть неплательщики. Представляете, 6 рублей, 8 рублей и вот эти взносы.

И вот когда мы начинаем говорить, вот нам то-то, то-то, то-то. Давайте посмотрим экономическую базу, что же является экономической базой. Может быть, конечно, в Москве 25 рублей с квадрата. Ну, это понятно. Понимаете? 23. А вот 6 и 8 рублей вы понимаете?

Дальше. Теперь, когда вот мы говорим о стандартах. Каждый СРО может создать свой стандарт. Ребята, о чём мы говорим? Я в своём СРО создам стандарт, который будет, вот положим, 3 позиции и всё. А сейчас мы с вами имеем документ, который Минрегион, и это правильно, между прочим, когда перевели на федеральный уровень органы исполнительный власти Российской Федерации, сделать единый стандарт. Это базовый минимальный стандарт, которому должны соответствовать, член СРО, не член СРО, добровольно вступивший, обязателька и так далее. Понимаете? А вот если ты хочешь работать лучше, то есть ... расширяйся. Понимаете?

Вот мы сейчас обсуждали, 2 раза в году подмести там или помыть потолок. А ты можешь хоть каждый день. И поэтому мы вот рассматриваем. Понимаете? Ситуация. Должен быть тариф минимальный. Мы его назвали - эконом. Вот экономтариф - это тот, который так. И есть тариф, который можно уже на улучшение условий. Понимаете? Условия обслуживания, комфорт.

Дальше. Мы ещё говорим - вот управляющий, управляющий. Посмотрите, товарищи, а какие документы вышли сейчас, связанные с взаимодействием управляющей компании с ресурсниками. Там всё. Там ничего не остаётся управляющей. Понимаете? Ничего не остаётся. Там это будет обязательно. Иски, это кредиторка.

Вот смотрите, мы в республике, усилия у нас, включён и административный, служба судебных, всё прочее, мы добились 97,7 процента. Это уровень собираемости. Это хороший уровень. Понимаете? Хороший. И у меня сегодня 500 миллионов долг населения. Понимаете? Долг. Мы не знаем, что делать. Если в отрасль пришло 500 миллионов - это хорошо. Но сегодня это проблема из проблем. И мы действительно как-то вот так вот, хоро-

шо у нас вертикаль и вот горизонталь. Мы как-то вот в этом отношении стараемся, но уровень всё-таки... Ну, это ещё влияет, знаете, я проанализировала, в принципе, это растёт на индекс роста платежей граждан. И есть такая категория, мы все её знаем, которые не платили, не платят и платить не будут. И самое-то главное законодательно их не выселишь.

Теперь управляющая компания. Тоже нет. Я согласна с предыдущими докладчиками. Ну, нет, он не является членом СРО, но он работает. Понимаете? Он не подтвердил свою квалификацию. Мы очень тесно работаем. Вы знаете, сегодня мне обидно, что никто не сказал о добровольной сертификации. Понимаете? Но мы, я верю в эту систему добровольной сертификации, у нас в ПФО, да, ну, вот может быть, да, поймите. У меня сегодня 70 процентов управляющих компаний, которые вошли в моё СРО. Из них более половины управляющих организаций ... там по определённому ... подтверждают своё право по услугам по персоналу. Понимаете? И то есть сегодня почему мы пошли в СРО? Мы потому что поняли, сегодня, раз Жилищный кодекс сказал это всё прерогатива собственников и пусть они там что хотят, там нанимают подрядчиков и так далее. Нет, государственное регулирование в том и будет заключаться. Понимаете? И может это опосредованное через государство регулирование, что управляющая компания должна подтверждать свой профессионализм.

Ну, что ещё хотелось. Да, я забыла вам вот что сказать. Я думаю, вы меня поддержите. Последнее слово, которое я хочу. Вы знаете, когда вот мы стали говорить об управлении, я ещё раз посмотрела, думаю, ну, ещё раз, в законе только управляющие. Управляющий - это может быть просто белый воротничок и всё. И заключил субподрядные договора. Мы же, когда вот и в Ижевске, я сказала - концепция у нас будет такова - сюда войдут управляющие, обслуживающие и ремонтно-строительные организации. Понимаете? И у меня сегодня эти ремонтно-строительные организации, это действительно настоящие профессионалы, которые работают на инженерке в доме, на крышах, на приборах учёта, на их регулировании, установке и так далее. Понимаете? И вот в рамках СРО вот это взаимодействие заказчика и подрядчика регулируется. Понимаете? Регулируется.

И я считаю, вот здесь вот, Галина Петровна, внимательно, конечно, нужно отнестись к субъекту саморегулирования. Понимаете? Нельзя просто управляющую. Нельзя только воротничков. Ему ничего не надо. Вот ведь в чём дело. Здесь тогда обязательно расширительное толкование, расширительное, чтобы,

положим, хотите вы управляющих, ну, ладно, ну, дайте мне возможность, чтобы мои ремонтно-строительные организации, которые хорошо работают, они вошли. Понимаете?

Мы ещё на что пошли? Вы знаете, мы у себя в республике разработали, сейчас находится уже последняя экспертиза проходит, это в госстройсмете. Мы на базе программного продукта Стройсофт, мы разработали единичные нормы, расценки на каждый вид работ, связанный с эксплуатацией, текущим ремонтом и капитальным ремонтом. Понимаете? И вот что мы сделали. Мне сейчас вот этот документ нужен будет и мы будем делать, знаете, фирменные расценки. 8 листов убористым почерком, минимальный объём работ. Населению надо показать, сколько это стоит. Не 6 рублей индексировать на 10 процентов, понимаете, а каждая работа что-то стоит.

Поэтому здесь... Я просто, я профессиональный бухгалтер, экономист, финансист, поэтому я вот вам и экономику немножко говорю. Поэтому сегодня, когда мы начинаем о чём-то говорить, здесь, может кому-то удалось держать 23 рубля, 25. Мне не удаётся. Поймите. И когда народу управляющая компания моя говорит - вот эту работу, которую просят, стоит 15 рублей, но исполком, уж простите, по-старому скажу, 6 рублей умножил на 110, 6 рублей, 60. Ребята, кто как будет голосовать? 6, 60, будет всё, 100 процентов. Согласны? Согласны.

Всё, последнее. Об организационных вопросах, ребята, не надо забывать экономику.

**Председательствующий.** Благодарю всех участников за активное обсуждение. Напоминаю, что 21-е мая это последний день, когда мы можем принять ваши предложения по **рекомендациям**.

*Полный текст стенограммы можно открыть по данной [ссылке](#).*

Презентации к отдельным выступлениям на слушаниях **Опыт работы Республики Татарстан по формированию системы саморегулирования и Страхование ответственности в системе саморегулирования** можно скачать [здесь](http://komitet2-24.km.duma.gov.ru/site.xp/053049124052057052.html)

Библиодосье к парламентским слушаниям можно скачать [здесь](http://komitet2-24.km.duma.gov.ru/site.xp/052051124052057051.html#top)

**Рекомендации  
парламентских слушаний**  
(проект)

Участники парламентских слушаний — депутаты Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации, члены Совета Федерации Федерального Собрания Российской Федерации, представители федеральных органов исполнительной власти Российской Федерации, органов государственной власти субъектов Российской Федерации и муниципальных образований, Общественной палаты Российской Федерации и других общественных объединений, представители научного и экспертного сообщества — обсудили законодательные инициативы, имеющийся региональный опыт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, и отмечают следующее.

Закон РФ от 4 июля 1991 г. №1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации» предоставил гражданам надежный инструмент защиты конституционного права на жилище — закрепил возможность свободно владеть, пользоваться и распоряжаться своим жильем, осуществлять сделки с жилой недвижимостью на рынке.

Вследствие бесплатной передачи жилых помещений в собственность граждан произошло резкое увеличение роста доли частного жилищного фонда, что привело к необходимости преобразования системы управления в соответствии с новыми общественно-экономическими условиями.

Одна из первых попыток создания конкурентной среды в сфере управления жилищным фондом была заложена в Концепции реформы жилищно-коммунального хозяйства в Российской Федерации, одобренной Указом Президента Российской Федерации от 28 апреля 1997 года №425, в соответствии с которой основным способом обеспечения условий проживания, отвечающих стандартам качества, являлся переход на договорные отношения, развитие конкурентной среды, предоставление потребителям возможности влиять на объем и качество потребляемых услуг, преимущественно конкурсный отбор организаций, осуществляющих управление жилищным фондом и его обслуживание.

В целом идеи реформирования жилищно-коммунального хозяйства были направлены на скорейшую передачу управления многоквартирными домами из рук государства в руки собственников жилья. В результате в основу концепции Жилищного кодекса Российской Федерации, введенного в действие в 2005 году и определившего качественно новые подходы к системе управления многоквартирными домами, заложены рыночные принципы управления жилищным фондом.

Однако, с учетом негативной практики скоропалательной либерализации рынка управления жилищным фондом в развитие жилищ-

ного законодательства разрабатываются нормативные правовые акты, усиливающие влияние государственных органов в вопросах управления жилищным фондом, но этого недостаточно с позиции сбалансированности интересов потребителей, государства и бизнеса.

Принят ряд важных нормативных актов, в том числе устанавливающих: стандарты раскрытия информации организациями, осуществляющими управление многоквартирными домами; новые правила предоставления коммунальных услуг, призванные изменить ситуацию в данной сфере; требования к расчетам за ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг; правила, обязательные при заключении договоров снабжения коммунальными ресурсами для целей оказания коммунальных услуг; внесены изменения в Кодекс об административных правонарушениях, усиливающие контроль и ужесточающие санкции за несоблюдение законодательства в деятельности управляющих организаций.

Ведется активная работа по подготовке и обсуждению проектов нормативных актов, устанавливающих 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, порядок формирования и предоставления информации о поставляемых жилищно-коммунальных услугах на территории муниципального образования органам местного самоуправления, а также порядок создания Единой информационной системы жилищно-коммунального хозяйства.

Предоставляя собственникам право выбора одного из трех способов управления многоквартирным домом, указанных в части 2 статьи 161 Жилищного кодекса Российской Федерации, законодательно был закреплен принцип равенства участников жилищных правоотношений (собственники помещений в многоквартирных домах имеют равные возможности при выборе способа управления такими домами).

Собственники, являясь главными субъектами правоотношений в сфере управления многоквартирными домами, самостоятельно определяют наиболее оптимальный способ управления своим имуществом, отвечающий потребностям лиц, проживающих в таких домах, и обеспечивающий надлежащее содержание общего имущества в многоквартирных домах. При этом предпочтительно собственниками выбирается управление многоквартирным домом управляющей организацией.

Так, за счет активно проводимых в послед

ние годы рыночных преобразований в жилищно-коммунальной сфере, в управлении управляющих организаций находится более 700 тысяч многоквартирных домов, площадью около 1,5 млрд. кв. м. (более 70% от общей площади многоквартирных домов, где выбран один из способов управления, предусмотренных Жилищным кодексом Российской Федерации). Из них более 620 тыс. многоквартирных домов (более 51,5 % общей площади многоквартирных домов) находятся под управлением частных управляющих организаций (с долей участия государства менее 25%).

Одновременно имел место процесс становления товариществ собственников жилья; создано более 56 тысяч товариществ собственников жилья. В управлении данных жилищных объединений находится около 200 тысяч многоквартирных домов, площадью более 380 млн. кв. м. (20% от общей площади многоквартирных домов, где выбран способ управления, или 13,6 % от общего количества домов).

С учетом сложившейся практики передачи ТСЖ (ЖК, ЖСК) своих функций по управлению многоквартирными домами (по данным Минрегиона России за 2010 год, 45% от площади многоквартирных домов, находящихся под управлением таких объединений собственников) доля площади многоквартирных домов, находящихся под управлением управляющих организаций, доходит до 79%.

Представляется, что данный способ управления многоквартирным домом выбирается собственниками как гарантирующий соответствующий профессиональный уровень по оказанию конкретных видов услуг и выполнению работ.

**Вместе с тем, несмотря на то, что за последние 4 года создано более 15 тысяч управляющих организаций, из которых 13,5 тысяч являются частными, проводимые рыночные преобразования в сфере управления многоквартирными домами пока еще не привели к формированию полноценной рыночной среды.**

**При наличии большого числа участников рынка управления многоквартирными домами, задача государства – обеспечить скорейшее формирование стандартов и правил их взаимодействия между собой и с потребителями.**

Сложившаяся в настоящее время система управления многоквартирными домами демонстрирует наличие серьезных проблем.

В отсутствие нормальной конкурентной среды в сфере управления многоквартирными домами, правил и требований к профессиональной деятельности организаций, занятых в сфере управления и обслуживания жилищного фонда, единых стандартов качества работ и



услуг по управлению многоквартирными домами создана благоприятная почва для различных правовых и финансовых злоупотреблений со стороны привлекаемых к управлению жилищным фондом организаций, которые диктуют свои условия и устанавливают свои правила.

При этом необходимо отметить, что на сегодняшний день по данным экспертов, в силу того, что не сформирован качественный и профессиональный рынок жилищных услуг, совокупные финансовые потери граждан и бюджетов всех уровней составляют около **160 млрд.руб.** в год. в том числе:

- злоупотребление правом распоряжения деньгами со стороны управляющих организаций и их преднамеренные банкротства – около **65 млрд.руб.**;

- одновременное выставление квитанций за услуги разными компаниями на оплату ЖКУ – около **7,5 млрд.руб.**;

- выписка квитанций от компаний «однодневок» - около **1 млрд.руб.**;

- техническая безграмотность специалистов – около 85 млрд.руб.

Более того учитывая, что механизм подтверждения соответствия деятельности организаций в сфере управления многоквартирными домами весьма ограничен и включает добровольную сертификацию и аккредитацию, осуществление деятельности по управлению многоквартирными домами, являющейся привлекательной в силу стабильности, возможности получения и распределения заказов на работы и услуги, по действующему жилищному законодательству может взять на себя любое юридическое лицо или индивидуальный предприниматель вне зависимости от наличия опыта, знаний, профессионализма, материально-технической базы, финансовых ресурсов. Отсутствие у управляющей организации соответствующего профессионального уровня по оказанию конкретных видов услуг и выполнению работ в конечном итоге приводит к нарушению прав и законных интересов собственников помещений в многоквартирных домах.

Также в ходе проведения парламентских слушаний были отмечены негативные стороны в сфере деятельности управляющих организаций, в частности имеет место частая смена управляющих организаций, при этом:

- а) жители не могут оказать какого-либо действенного влияния на данный процесс в силу своей правовой неграмотности и неинформированности в этих вопросах;

- б) в силу отсутствия какой-либо преемственности «теряется» база данных потребителей (жителей), а главное, информация о платежах населения за оказанные услуги, что дает возможность старой управляющей органи-

зации «уводить» уже полученные с населения средства от новой управляющей организации, и тем самым для ресурсоснабжающих организаций возникают «безнадежные» к получению долги.

- в) создаются управляющие организации, которые с помощью создания нового юридического лица пытаются уйти от долговой ответственности.

Все это говорит о недостаточном и неэффективном регулировании рынка управления жилищным фондом и неорганизованности профессионального сообщества как такового. Необходимо формирование сбалансированного административного, общественного и рыночного контроля с возможностью влияния на текущую ситуацию.

С учетом масштабности поставленных задач, актуальности и большого ряда нерешенных проблем в сфере управления многоквартирными домами, участники парламентских слушаний отмечают необходимость наведения порядка в данной сфере.

При этом участниками предлагается следующее решение вопроса:

Обеспечение ответственности организаций, осуществляющих управление многоквартирными домами, посредством введения обязательного членства таких организаций в специализированных саморегулируемых организациях.

Введение обязательной системы страхования гражданской ответственности управляющих организаций за причинение ущерба третьим лицам, а также за неисполнение договора управления многоквартирным домом, и

Введение обязательной системы профессиональной подготовки и уровня квалификации работников управляющих организаций.

Участники парламентских слушаний отмечают, что наиболее эффективным инструментом подтверждения профессиональной компетенции организаций, осуществляющих свою деятельность на конкурентном рынке, является институт саморегулирования.

Деятельность саморегулируемых организаций позволит:

- эффективно использовать профессиональный потенциал участников жилищной отрасли;

- снизить степень давления государства на свободные рыночные предпринимательские и профессиональные отношения;

- повысить ответственность субъектов саморегулирования перед третьими лицами и усилить их заинтересованность в положительных результатах своей деятельности, что приведет к повышению доверия со стороны заказчиков – собственников помещений в многоквартирных домах;

- создать эффективные механизмы выявления недобросовестных, неквалифицированных участников управления многоквартирными домами;

- создать механизм внутрикорпоративного разрешения споров и конфликтов.

Действующее законодательство (в частности, Федеральный закон от 1 декабря 2007 г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях») не содержит норм, ограничивающих развитие института добровольного саморегулирования, в том числе в сфере управления многоквартирными домами. В настоящее время участниками рынка самостоятельно на добровольной основе осуществляется формирование системы саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Так, по состоянию на 1 октября 2011 года в реестре саморегулируемых организаций, который ведет Росреестр, зарегистрировано **73** саморегулируемые организации (в **58** субъектах Российской Федерации), объединяющие более **15%** управляющих организаций.

Условиями сильного и эффективного саморегулирования является, во-первых, осознание самими участниками рынка потребности в эффективно работающей структуре регулирования, способствующей цивилизованному развитию, выявлению недобросовестных участников рынка, борьбе с демпингом и разумному решению спорных вопросов, а во-вторых, признание со стороны государства и одновременное оказание поддержки саморегулируемым организациям стать реальными и полноправными партнерами в процессе профессиональной деятельности.

В целях решения задач по организации эффективной системы управления многоквартирными домами в настоящее время депутатами Государственной Думы и членами Совета Федерации внесен проект федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

В целом законопроект направлен на создание института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, который позволит создать систему отраслевых стандартов качества и систему профессиональной ответственности управляющих организаций, в том числе имущественной, а также систему контроля за деятельностью управляющих организаций.

В результате реализации этой инициативы появляется «контрагент» который, с одной стороны, может представлять отрасль и распространять положительную практику, оказывая помощь добросовестным участникам рынка и выявляя недобросовестных, а с другой стороны, обязан взаимодействовать как с

субъектами рынка и государственными органами, так и с гражданами и их объединениями.

В соответствии с концепцией законопроекта саморегулирование обеспечит формирование механизмов по допуску к сфере управления жилищным фондом профессиональных, компетентных и добросовестных организаций.

Предполагаемый результат принятия законопроекта заключается в снижении рисков присутствия в отрасли недобросовестных управляющих организаций. При вступлении в саморегулируемые организации каждая управляющая организация должна отвечать заявленным в стандартах и правилах такой организации требованиям. Эти требования предъявляются к технической оснащенности, финансовой устойчивости организации, профессиональной подготовленности ее сотрудников, к качеству и безопасности оказываемых услуг. Такие условия отбора позволяют отсеять фирмы-однодневки ещё на стадии вступления в саморегулируемые организации.

Задача государства – отрегулировать процесс взаимодействия всех участников рынка услуг в сфере управления многоквартирными домами и обеспечить безопасную эксплуатацию объекта (многоквартирный дом). Задача института саморегулирования – обеспечить осуществление профессиональной, эффективной и добросовестной деятельности по управлению многоквартирными домами, направленной на безопасное ведение работ и качественное производство работ и услуг.

Отметив положительные моменты предлагаемого механизма введения института саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами, участники парламентских слушаний обращают внимание на ряд замечаний, выявленных в ходе обсуждения законопроекта:

Отношения по саморегулированию не входят в предмет регулирования жилищного законодательства (статья 4 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Требования к численности членов должны способствовать созданию конкурентных саморегулируемых организаций в сфере управления многоквартирными домами.

Законопроектом предусматривается необходимость уплаты управляющей организацией вступительного взноса, ежемесячных членских взносов, взноса в компенсационный фонд в размере не менее ста тысяч рублей вне зависимости от размера жилищного фонда, находящегося в управлении управляющей организации.

Целесообразно определять размер компенсационных взносов пропорционально площади и технической характеристике обслуживаемого жилищного фонда, а также ус-

тановление следующего порядка расходования средств компенсационного фонда: средства компенсационного фонда подлежат использованию только в тех случаях, когда возмещение ущерба не покрывается страховыми выплатами.

Отдельные положения законопроекта требуют уточнения по вопросам четкого распределения полномочий между органами власти и саморегулирования во избежание двойных стандартов в правоприменительной практике:

4.1. установление Правительством Российской Федерации и саморегулируемыми организациями стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами;

4.2. ведение реестра управляющих организаций уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации и саморегулируемыми организациями;

4.3. проведение контрольных мероприятий в отношении управляющих организаций упол-

номоченными органами государственной власти Российской Федерации, органами местного самоуправления и саморегулируемыми организациями.

5. В законопроекте недостаточно урегулированы вопросы, связанные с размещением и управлением средствами компенсационного фонда, созданием системы страхования членов саморегулируемых организаций.

6. Требуют конкретизации положения, связанные с проведением профессионального обучения и аттестации.

7. Устанавливаемые законопроектом сроки вступления в силу федерального закона (1 сентября 2012 года) и приведения в соответствие с федеральным законом деятельности саморегулируемых организаций, созданных до даты вступления в силу федерального закона (1 марта 2013 года) должны быть уточнены с учетом даты рассмотрения законопроекта во втором чтении.



<http://sroproekt.ru/wp-content/uploads/Caricatura.jpg>

Участниками парламентских слушаний отмечен имеющийся опыт саморегулирования, как положительный, так и отрицательный. При доработке законопроекта № 623780-5 необходимо исключить положения, ведущие к от-

рицательным последствиям. Смысл саморегулирования не должен сводиться к одному контролю. Саморегулирование должно также обеспечивать организационную и методическую помощь. Наладить более тесное сотруд-



ничество государства, саморегулируемых организаций, страховых компаний, вузов и научного сообщества, с целью постоянного совершенствования процесса саморегулирования.

Также было обращено внимание на то, что деятельность не только управляющих организаций, но и любых лиц, осуществляющих управление многоквартирными домами (товарищества собственников жилья, жилищно-строительные, жилищные кооперативы, иные специализированные потребительские кооперативы), должна быть организована системно.

Учитывая вышеизложенное, а также в целях дальнейшего совершенствования системы управления многоквартирными домами участники парламентских слушаний

**рекомендуют:**

**Правительству Российской Федерации:**

1. Обеспечить скорейшее утверждение стандартов и правил деятельности по управлению многоквартирными домами.

2. Обеспечить скорейшее утверждение состава минимального перечня необходимых для обеспечения надлежащего содержания общего имущества в многоквартирном доме услуг и работ, порядка их оказания и выполнения.

**Федеральным органам исполнительной власти, уполномоченным в соответствующих сферах деятельности:**

1. Принять участие в доработке проекта федерального закона № 623780-5 «О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации».

2. Ускорить процесс подготовки и утверждения квалификационных характеристик руководителей, специалистов и служащих в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

3. Представить свои предложения по выделению отдельной специальности, в рамках которой будет осуществляться подготовка специалистов в сфере управления многоквартирными домами.

**Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации:**

В ходе рассмотрения проекта федерального закона, предлагающего создать институт саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами предусмотреть устранение замечаний, выявленных в ходе проведения парламентских слушаний.

**Субъектам Российской Федерации:**

Проводить постоянный мониторинг положительного и отрицательного опыта саморегулирования в сфере управления многоквартирными домами. Информацию размещать на официальном сайте.

<http://komitet2-24.km.duma.gov.ru/site.xp/052051124052057051.html#top>

## Аналитика, рекомендации, разъяснения

### О вкладах в уставные фонды муниципальных предприятий

**В настоящее время в уставные фонды МУП передаются денежные средства. Вложения учитываются на счете 0 204 32 000. Ранее в уставные фонды передавалось имущество, данные о котором имеются в Реестре муниципального имущества, но это имущество не учтено на счете 0 204 32 000.**

**Необходимо ли проводить корректировку счета 0 204 32 000 на стоимость переданных в прошлые отчетные периоды МУП финансовых и нефинансовых активов?**

Собственником имущества муниципального унитарного предприятия, основанного на праве хозяйственного ведения, является соответствующее муниципальное образование (п. 3 ст. 215, ст. 294 ГК РФ).

От имени муниципального образования права собственника осуществляют в том числе органы местного самоуправления в рамках их компетенции, установленной актами, определяющими статус этих органов (п. 2 ст. 215, п. 2 ст. 125 ГК РФ).

Согласно Федеральному закону от 14.11.2002 N 161-ФЗ "О государственных и муниципальных унитарных предприятиях" уставный фонд государственного или муниципального предприятия может формироваться за счет денег, а также ценных бумаг, других вещей, имущественных прав и иных прав, имеющих денежную оценку.

При этом уставный фонд указанного предприятия полностью формируется собственником его имущества. В связи с этим стоимость имущества, за счет которого формируется уставный фонд предприятия, устанавливается при принятии решения о создании предприятия (формировании уставного фонда).

Уставный фонд считается сформированным с момента зачисления соответствующих денежных сумм на открываемый в этих целях банковский счет и (или) передачи в установленном порядке государственному или муниципальному предприятию иного имущества, закрепляемого за ним на праве хозяйственного ведения, в полном объеме.

В соответствии с п. 4 ст. 9 Закона N 161-ФЗ устав государственного или муниципального предприятия должен содержать, в частности, сведения о размере его уставного

фонда, о порядке и об источниках его формирования.

Финансовые вложения в виде участия публично-правовых образований в уставных фондах государственных (муниципальных) унитарных предприятий в настоящее время учитываются на счете 0 204 32 000 "Уставной фонд государственных (муниципальных) предприятий" (п.п. 192, 194 "Инструкции по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета...", утвержденной приказом Минфина России от 01.12.2010 N 157н, далее - Инструкция N 157н; п. 73 Инструкции по применению Плана счетов бюджетного учета, утвержденной приказом Минфина России от 06.12.2010 N 162н, далее - Инструкция N 162н).

Вложение объектов основных средств в уставной капитал (фонд) организаций отражается в размере их остаточной стоимости (п. 10 Инструкции N 162н).

В рассматриваемой ситуации объекты основных средств, переданные в прошлые отчетные периоды в качестве взноса в уставной фонд МУП, не были учтены при формировании входящих остатков по счету 0 204 32 000 "Уставной фонд государственных (муниципальных) предприятий".

Учитывая требование п. 3 ст. 1 Федерального закона от 21.11.1996 N 129-ФЗ "О бухгалтерском учете" по формированию в бухгалтерском учете полной и достоверной информации о деятельности организации и ее имущественном положении, а также требования п. 192 Инструкции N 157н об учете краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений, иных финансовых активов, приобретенных (сформированных) учреждением в рамках ведения им хозяйственной деятельности, считаем, что учреждению необходимо произвести корректировку счета 0 204 32 000. Кроме того, в данной ситуации речь идет об исправлении ошибки в бухгалтерском учете за прошлые отчетные периоды, так как информация на счете 0 204 32 000 при формировании входящих остатков была учтена неверно.

В 2012 году ошибки, обнаруженные в регистрах бухгалтерского учета за отчетный период, за который бухгалтерская отчетность в уста-

новленном порядке уже представлена, в зависимости от ее характера, отражается датой обнаружения ошибки дополнительной бухгалтерской записью либо бухгалтерской записью, оформленной по способу "Красное сторно", и дополнительной бухгалтерской записью (п. 18 "Инструкции по применению Единого плана счетов бухгалтерского учета...", утвержденной приказом Минфина России от 01.12.2010 N 157н (далее - Инструкция N 157н)).

Дополнительные бухгалтерские записи по исправлению ошибок, а также исправления способом "Красное сторно" оформляются первичным учетным документом, составленным субъектом учета - Справкой (форма 0504833), содержащей информацию по обоснованию внесения исправлений, наименование исправляемого регистра бухгалтерского учета (Журнала операций), его номер (при наличии), а также период, за который он составлен.

По нашему мнению, в рассматриваемой случае на основании Справки (форма 0504833) может быть сделана дополнительная бухгалтерская запись с использованием счета 0 401 10 180 "Прочие доходы":

Дебет КРБ 1 204 32 530 Кредит КДБ 1 401 10 180

- сделана исправительная запись на сумму неучтенной стоимости вложений в уставной фонд МУП.

Отметим, что сведения о стоимости вложений, учтенные на счете 1 204 32 000, в учете администрации должны быть сопоставимы с данными, отраженными в бухгалтерском учете МУП. Кроме того, информация на счетах должна соответствовать сведениям, указанным в учредительных документах, выписке из ЕГРЮЛ.

*Ответ подготовил:*

*Эксперт службы Правового консалтинга ГАРАНТ Суховерхова Антонина*

*Ответ прошел контроль качества службой  
Правового консалтинга ГАРАНТ*

*Материал подготовлен на основе индивидуальной письменной консультации, оказанной в рамках услуги Правовой консалтинг.*

*18 мая 2012 -*

*<http://www.garant.ru/consult/budget/398170/>*

## Новая диссертация

### **Е. Бобышев. Механизм управления развитием малого бизнеса в монопрофильных городах**

*Работа выполнена Бобышевым Евгением Николаевичем выполнена на кафедре «Экономика и статистика» ГБОУ ВПО «Нижегород-*

*ский государственный инженерно-экономический институт» на соискание ученой степени кандидата экономических наук по специ-*

альности 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (Экономика, организация и управление предприятиями, отраслями, комплексами – АПК и сельское хозяйство).

Научный руководитель: доктор экономических наук, доцент Проскура Дмитрий Викторович

Защита диссертации состоится 30 мая 2012 г. в 11-00 часов на заседании диссертационного совета ДМ 800.026.01 при ГБОУ ВПО «Нижегородский государственный инженерно-экономический институт» по адресу: 606340, г. Княгинино, ул. Октябрьская, д. 22, аудитория 121.

\*\*\*

Устойчивое развитие сельских территорий невозможно без эффективного функционирования дорожной сети. Сельская дорожная сеть по своей стратегической, социально-экономической значимости, протяженности во многом определяет решение целого спектра вопросов экономики сельских территорий.

Недостаток дорог, их плохое качество приводят к нарушению хозяйственных связей между территориями, отрицательно сказывается на развитии рынка труда в сельской местности, увеличивает транспортные затраты на перевозку сельскохозяйственной продукции, создает напряженность в социальной сфере сельского населения. В течение многих лет дорожная инфраструктура, в том числе и сельской местности Нижегородской области создавалась без учета развития как отдельных видов транспорта, так и производительных сил в целом. Это вело к прямым потерям при осуществлении тех или иных проектов и не позволяло добиться системного эффекта в работе транспорта.

На данный момент количественные и качественные характеристики существующих сельских автомобильных дорог не соответствуют по своим параметрам социально-экономическим потребностям общества и сельскохозяйственных организаций.

**Цель и задачи исследования.** Цель диссертационной работы состоит в теоретическом обосновании и разработке практических рекомендаций обеспечения устойчивого развития сельских территорий на основе эффективного функционирования дорожной сети.

В соответствии с данной целью были поставлены следующие основные задачи:

- исследовать теоретические и практические вопросы влияния дорожной сети на социально-экономические процессы в сельской местности;

- провести анализ современного состояния развития сельских территорий Нижегородской области и выявить основные факторы, оказывающие наибольшее влияние на развитие дорожной сети в сельской местности;

- установить зависимость развития сельских территорий от эффективного функционирования дорожной сети и предложить основные направления повышения эффективного функционирования дорожной сети в сельской местности;

- разработать модель оптимизации затрат на строительство сельских дорог на основе оптимального конструктивного слоя при фиксированном уровне финансирования;

- разработать пути повышения инвестиционной привлекательности дорожной сети сельских территорий на основе государственно-частного партнерства.

\*\*\*

На развитие дорожной сети влияет ряд факторов. К объективным факторам можно отнести социально-экономические закономерности развития сельского хозяйства, размещение основных производственных сил, географическое положение и трудовой потенциал той или иной сельскохозяйственной организации. К объективным факторам, как правило, относят законодательные акты, соглашения об экономическом сотрудничестве, законы, решения и постановления региональных властей в развитии дорожно-транспортной системы.

К субъективным факторам следует, прежде всего, отнести «человеческий фактор» при решении задач, поставленных органами власти, а так же иногда решения, принимаемые руководящими лицами по проблемам развития и формирования дорожной сети, в том числе и в сельской местности. Учитывая специфику приведенных выше факторы (объективных и субъективных) приведем общую более полную классификацию факторов, влияющих на формирование и развитие дорожной сети в сельской местности. К ним считаем нужно отнести: политические, технологические, социальные, технические, экономические, экологические, исторические, природно-географические.

С целью выявления степени влияния вышеперечисленных факторов на развитие и состояние дорожной сети они были распределены по группам на активные и пассивные (рис. 1).

Данная классификация позволяет более четко определить и оценить ведущие направления повышения эффективности развития дорожной сети, основными из которых в последнее время в отечественной и зарубежной практике являются:

1) привлечение государственных и частных инвестиций;

2) развитие инфраструктуры дорожной сети;

3) обеспечение круглогодичным сообщением сельских населенных пунктов с опорной



сеть дорог;

4) обеспеченность сельского хозяйства  
внутрихозяйственными дорогами с твердым

покрытием;

5) улучшение социально-экономической  
ситуации в сельской местности.

Таблица 1

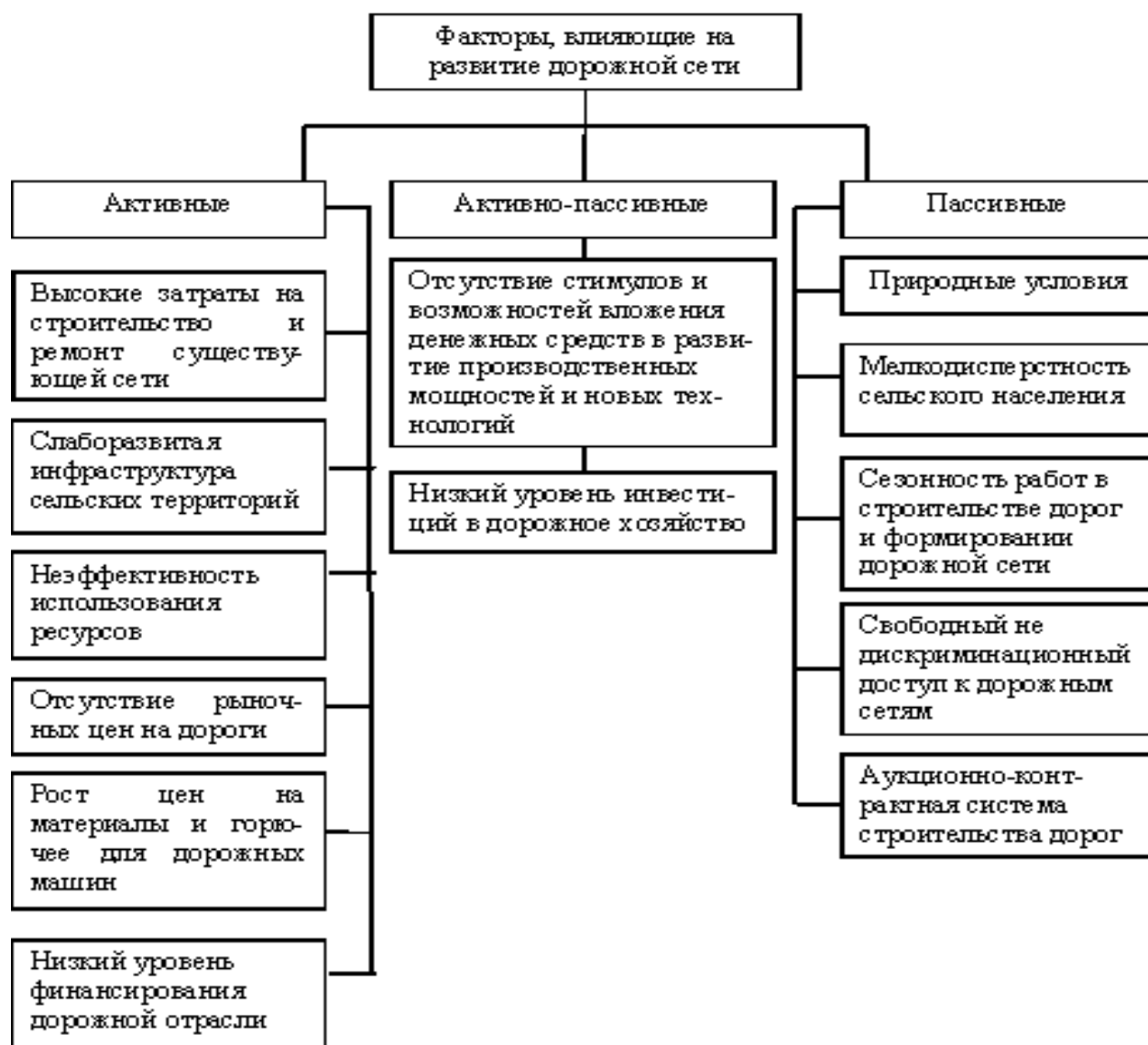


Рисунок 1 – Факторы, влияющие на развитие дорожной сети сельской местности

### Предложена схема сельского контракта жизненного цикла (СКЖЦ).

При реализации малых дорожных проектов, к которым относится строительство сельских дорог не исключено партнерство публично-правового образования и частного сектора.

Такое партнерство позволит:

- обеспечить за счет частного капитала создание и реконструкцию объектов придорожной инфраструктуры в сельской местности, за счет пользователей – рефинансирование частных инвестиций, содержание и ремонт объектов;

- привлечь частный сектор к оказанию публичных услуг без приватизации имущества публично-правового образования;

- повысить эффективность общественного производства за счет управленческого потенциала частного сектора и использования эко-

номически целесообразных организационно-правовых форм.

В сельской местности использование государственно-частного партнерства, основанного на концессионных договорах неприемлемо, потому как введение денежной платы за пользование дорогами из-за низкого уровня доходов населения и менталитета сельских жителей невозможно.

В связи с чем для сельских территорий необходима совершенно новая схема, которую мы предлагаем и формулируем как Сельский контракт жизненного цикла.

Отличие предложенной схемы от существующей заключается в том, что она дает возможность заниматься строительством и эксплуатацией сельхозтоваропроизводителям, сельским жителям, или другим частным инвестором (рис. 4).

Основными условиями сельского контракта жизненного цикла будут являться:

1. Заказчик в лице муниципального образования, Автодор, инвестор подписывают сельский контракт жизненного цикла на строительство и эксплуатации дороги на срок от 10 до 25 лет.

2. Автодор гарантирует инвестору возмещение вложенных средств в течении 25 лет, равными долями, например, раз в квартал. Сумма возмещаемых средств определяется в контракте и может понижаться в случае обнаружения ненадлежащего содержания автодо

роги. Инвесторами строительства могут выступать как физические, так и юридические лица, в том числе и сельхозтоваропроизводители.

3. Заказчик путем конкурентного отбора заключает договор на строительство с подрядной организацией.

4. После сдачи дороги в эксплуатацию, инвестор самостоятельно заключает договора на оказание услуг с подрядными организациями на содержание ее в надлежащем состоянии или же содержит ее самостоятельно на полученные средства от Автодора.

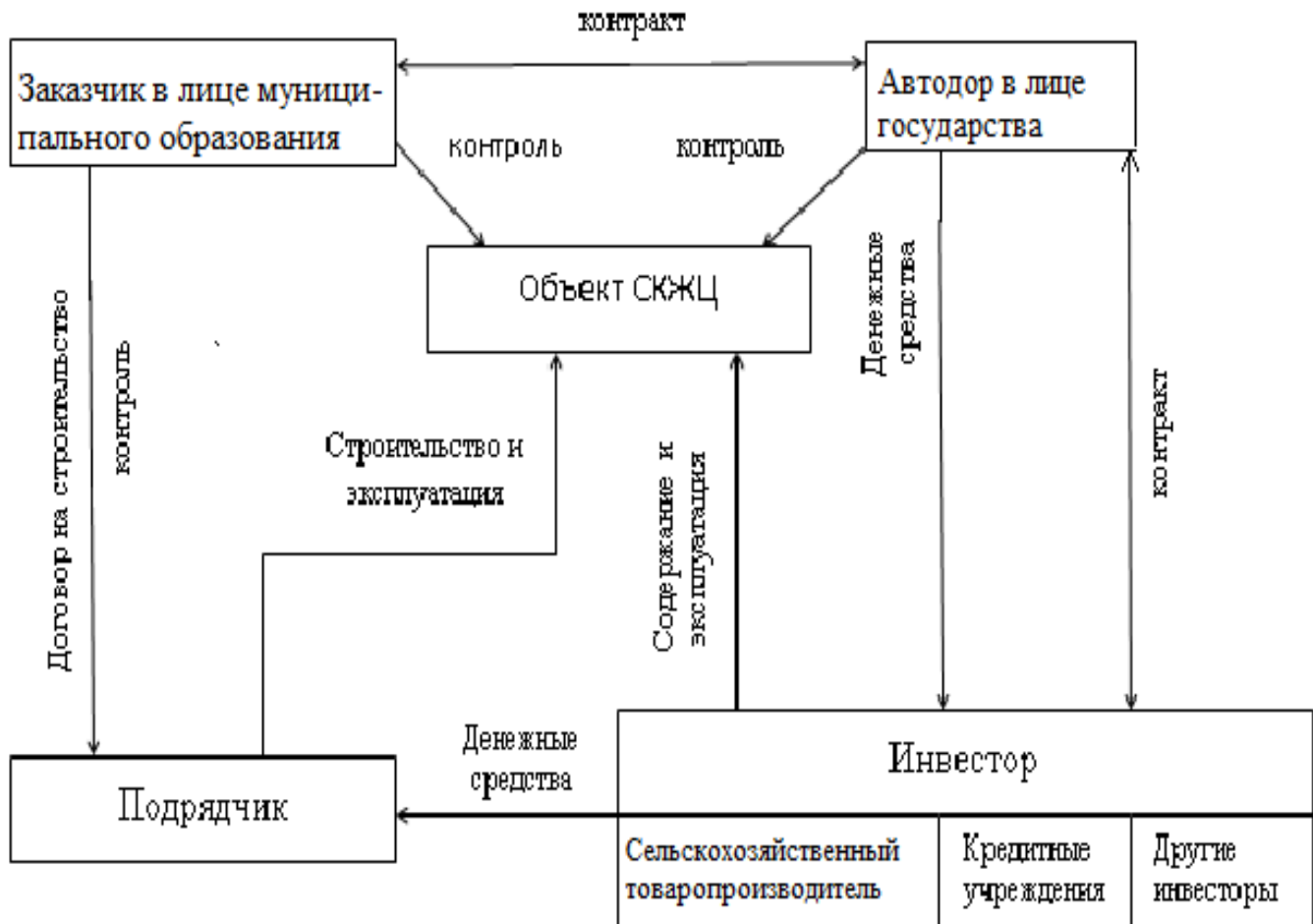


Рисунок 4 - Схема сельского контракта жизненного цикла

5. Контроль за качеством строительных материалов, решений, методик и стандартов и последующим содержанием автодороги остается за Автодором.

6. После окончания сельского контракта жизненного цикла дорога переходит в собственность инвестору. Он становится хозяином дороги.

7. Затраты на дальнейшее содержание и эксплуатацию сельских дорог берет на себя инвестор, в тоже время Автодор возмещает инвестору в пределах установленных нормативов данные затраты.

Важной составляющей предлагаемого нами сельского контракта жизненного цикла явля-

ется то, что собственником, строителем, эксплуатационщиком дороги может быть любой инвестор, в том числе сельхозтоваропроизводитель. Участие в этом контракте обеспечит сезонную занятость сельхозтоваропроизводителю.

Таким образом, предложенная нами модель сельского контракта жизненного цикла является длинной цепочкой положительных социально-экономических изменений в сельских территориях, наступающих в результате качественного улучшения автомобильного сообщения, способна принести весьма ощутимую макроэкономическую выгоду, как на уровне сельской местности регионов, так и

на уровне всего государства в целом.

*Полный текст автореферата диссертации  
можно открыть по данной [ссылке](#).*

*Источник автореферата –  
официальный сайт ВАК  
<http://vak2.ed.gov.ru/catalogue/index>*

## Из судебной практики

### Взыскание задолженности арендатора с администрации муниципального образования как с собственника нежилых помещений

2-Й АРБИТРАЖНЫЙ АПЕЛЛЯЦИОННЫЙ СУД  
**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

арбитражного суда апелляционной инстанции  
**г. Киров 17.05.12 Дело № А29-5937/2011**

Второй арбитражный апелляционный суд, рассмотрев в судебном заседании апелляционную жалобу ответчика – администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар»

на решение Арбитражного суда Республики Коми от 15.02.2012 по делу №А29-5937/2011, принятое судом в составе судьи Вакулинской М.В.

по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Служба заказчика»

к обществу с ограниченной ответственностью «РЕМОНТОН-ЭКСПЛУАТАЦИОННАЯ КОМПАНИЯ» (далее - Общество, ответчик 1), муниципальному образованию городского округа «Сыктывкар» в лице администрации муниципального образования (далее – Администрация, ответчик 2, заявитель)

о взыскании задолженности,

**установил:**

общество с ограниченной ответственностью «Управляющая жилищная компания «Служба заказчика» (далее – Служба заказчика, истец) обратилось в Арбитражный суд Республики Коми с иском, уточненным в порядке статьи 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ (АПК РФ), к Обществу, Администрации о взыскании 68 436 руб. 62 коп. долга по оплате тепловой энергии за период с 01.09.2008 по 30.06.2009 (далее – Спорный период), 200 руб. судебных расходов за получение выписки из ЕГРЮЛ.

Правовым основанием заявленных требований истец указал статьи 309, 438, 540, 544 Гражданского кодекса РФ.

Решением Арбитражного суда Республики Коми от 15.02.2012 исковые требования к Администрации удовлетворены, в удовлетворении иска к Обществу отказано.

Не согласившись с принятым решением, Администрация обратилась во Второй арбитражный апелляционный суд с апелляционной жалобой, в которой просит решение суда

первой инстанции отменить, принять по делу новый судебный акт, которым в удовлетворении исковых требований к Администрации отказать, взыскать задолженность с Общества.

В апелляционной жалобе заявитель указывает, что нежилые помещения площадью 225,5 кв.м. в Спорный период были переданы Обществу по договорам аренды, в пункте 2.2.5 которых прямо предусмотрена обязанность арендатора самостоятельно заключить в месячный срок со дня подписания договора: с жилищно-эксплуатационными организациями договоры на техническое обслуживание общей занимаемой площади и содержание мест общего пользования; договоры на оплату коммунальных услуг с коммунальными организациями. Заявитель считает, что пользование ответчиком 1 имущества на правах собственника либо арендатора не имеет правового значения для рассмотрения иска по существу; с момента передачи нежилых помещений по договору аренды все расходы по его содержанию несет арендатор. Взыскание задолженности с Администрации, как с собственника нежилых помещений, является незаконным, поскольку фактически занимал помещения и получал коммунальные услуги арендатор. Кроме того, заявитель полагает возможным применить аналогию закона, согласно части 2 статьи 153 Жилищного кодекса РФ обязанность по внесению платы за жилое помещение и коммунальные услуги возникает у арендатора жилого помещения государственного или муниципального жилищного фонда с момента заключения соответствующего договора аренды.

Материалами дела подтверждаются следующие фактические обстоятельства.

Согласно протоколу конкурса по отбору управляющей организации для управления многоквартирным домом от 30.04.2008 № 26 Служба заказчика признана победителем конкурса, ставшим управляющей организацией для управления многоквартирным домом по адресу: г. Сыктывкар, ул. Куратова, д. 35.

24.09.2008 ОАО «ТГК № 9» (энергоснабжающая организация) и Служба заказчика (абонент) подписали с протоколом разногласий договор энергоснабжения (тепловая энергия и теплоноситель) № 2426, по условиям которого энергоснабжающая организация обязалась подавать абоненту через присоединенную сеть тепловую энергию и теплоноситель, а абонент обязался оплачивать приня-



тые тепловую энергию и теплоноситель, а также соблюдать предусмотренный договором режим потребления тепловой энергии и теплоносителя, обеспечивать безопасность эксплуатации находящихся в его ведении тепловых сетей и исправность используемых приборов и оборудования, связанных с потреблением тепловой энергии и теплоносителя – химически очищенной воды.

18.04.2008 Комитет по управлению имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар», выступающий от имени муниципального образования городского округа «Сыктывкар» (арендодатель), и Общество (арендатор) подписали договор о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью муниципального образования №100/08, по условиям которого арендодатель передает, а арендатор принимает во временное владение и пользование недвижимое имущество, принадлежащее муниципальному образованию: нежилые помещения общей площадью 225,5 кв.м., расположенные на этаже здания по адресу: г. Сыктывкар, ул. Куратова, д. 35, согласно экспликации БТИ, являющейся неотъемлемой частью договора.

В силу пункта 2.2.5. договора аренды от 18.04.2008 арендатор обязан самостоятельно заключить в месячный срок со дня подписания договора с жилищно-эксплуатационными организациями договоры на техническое обслуживание общей занимаемой площади и содержание мест общего пользования, договоры на оплату коммунальных услуг с коммунальными организациями.

Срок аренды установлен с 04.04.2008 по 31.12.2008.

27.04.2009 арендодатель и арендатор заключили договор о передаче в аренду недвижимого имущества, являющегося собственностью муниципального образования городского округа «Сыктывкар» № 47/09, срок аренды установлен с 01.05.2009 по 30.04.2010.

В соответствии с пунктом 2.2.5 договора аренды от 27.04.2009 арендатору предписано самостоятельно заключить в месячный срок со дня подписания договора с жилищно-эксплуатационными организациями договоры на техническое обслуживание имущества, договоры на оплату коммунальных услуг с коммунальными организациями, договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества многоквартирного дома, в котором находится арендуемое помещение, с организациями, осуществляющими управление данным многоквартирным домом.

Согласно пункту 2.2.10 договоров аренды от 18.04.2008, 27.04.2009 арендатор обязан своевременно и в полном объеме вносить

плату за пользование имуществом в соответствии с пунктом 3.1. договора.

Кроме того, пунктом 2.2.10 договора аренды от 27.04.09 предусмотрено внесение арендатором платы за содержание и ремонт нежилого помещения, а также за предоставленные коммунальные услуги лицам, осуществляющим предоставление указанных услуг.

В силу пункта 3.4 договора аренды от 27.04.2009 оплата за эксплуатационные, коммунальные услуги не включается в установленную пунктом 3.1 договора сумму арендной платы.

Из письма Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования городского округа «Сыктывкар» от 02.08.2011 № ОЮ6/1593 следует, что Общество является арендатором нежилых помещений в доме № 35 по ул. Куратова с 01.07.2007 по настоящее время.

В Спорный период в переданные в аренду помещения поставлялись тепловая энергия и теплоноситель, стоимость которых изначально предъявлялась к оплате энергоснабжающей организацией Обществу.

Управляющая компания выставила арендатору счета-фактуры на общую сумму 93 888 руб. 08 коп.

Объемы поставленных тепловой энергии и теплоносителя предъявлены истцом исходя из объемов, определенных энергоснабжающей организацией в актах приема-передачи тепловой энергии и теплоносителя за Спорный период.

Тарифы на тепловую энергию, поставляемую ОАО «ТГК №9» на розничный (потребительский) рынок Республики Коми, на 2008, 2009 годы установлены и введены Приказами Службы Республики Коми по тарифам от 06.11.2007 № 53/5, от 31.10.2008 № 73/28.

Поскольку арендатор оплату оказанных коммунальных услуг не произвел, истец претензией от 08.07.2011 № 1049-06/03, врученной Обществу 11.07.2011, предложил арендатору погасить долг в течение трех дней.

Общество требование истца не исполнило, что послужило основанием для обращения Службы заказчика в суд.

Из статьи 8 Гражданского кодекса РФ следует, что гражданские права и обязанности возникают из оснований, предусмотренных законом и иными правовыми актами, в том числе вследствие неосновательного обогащения.

Согласно статьям 309 - 310 Гражданского кодекса РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов. Односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются.

Пунктом 2 статьи 162 Жилищного кодекса РФ предусмотрено, что по договору управления многоквартирным домом одна сторона (управляющая организация) по заданию другой стороны (собственников помещений в многоквартирном доме, органов управления товарищества собственников жилья либо органов управления жилищного кооператива или органов управления иного специализированного потребительского кооператива) в течение согласованного срока за плату обязуется оказывать услуги и выполнять работы по надлежащему содержанию и ремонту общего имущества в таком доме, предоставлять коммунальные услуги собственникам помещений в таком доме и пользующимися помещениями в этом доме лицами, осуществлять иную направленную на достижение целей управления многоквартирным домом деятельность.

Истцом, как управляющей организацией, заключен с ОАО «ТГК №9» договор энергоснабжения, в том числе жилого дома, в котором находится арендуемое ответчиком нежилое помещение.

Истец является управляющей организацией в отношении многоквартирного дома по адресу г. Сыктывкар, ул. Куратова, д. 35, в котором расположено нежилое помещение, арендуемое ответчиком.

Собственником указанного помещения является муниципальное образование городской округ «Сыктывкар».

Согласно статье 210 Гражданского кодекса РФ собственник несет бремя содержания принадлежащего ему имущества, если иное не предусмотрено законом или договором.

Указание в договоре аренды (пункт 2.2.5) на обязанность самостоятельного заключения арендатором договоров на оплату коммунальных услуг в силу статей 65, 66, 68 Арбитражного процессуального кодекса РФ не является достаточным и достоверным доказательством принятия на себя ответчиком обязательств собственника по содержанию арендованного имущества в части оплаты поставленной тепловой энергии.

Отдельный договор на теплоснабжение либо возмещение затрат арендатором ни с истцом, ни с энергоснабжающей организацией не заключался. Иных доказательств в материалах дела не имеется.

Объемы поставленных тепловой энергии и теплоносителя предъявлены истцом исходя из объемов, определенных энергоснабжающей организацией в актах приема-передачи тепловой энергии и теплоносителя за Спорный период.

Тарифы на тепловую энергию, поставляемую ОАО «ТГК №9» на розничный (потребительский) рынок Республики Коми, на 2008, 2009 годы установлены и введены Приказами Службы Республики Коми по тарифам от 06.11.2007 № 53/5, от 31.10.2008 № 73/28.

Факт поставки тепловой энергии, ее количество, стоимость и порядок расчета, подтверждается материалами дела и заявителем не оспаривается.

В связи с этим, изучив доводы апелляционной жалобы, исследовав материалы дела, учитывая перечисленные выше нормы права, а также обстоятельства дела и представленные по нему доказательства, арбитражный суд апелляционной инстанции полагает, что арбитражный суд первой инстанции правомерно взыскал с Администрации в пользу Службы заказчика задолженность в сумме 68 436 руб. 62 коп.

Доводы заявителя жалобы основаны на неверном толковании норм права и не влияют на правильность принятого решения.

На основании изложенного суд апелляционной инстанции находит обжалуемое решение суда законным и обоснованным, вынесенным с учетом обстоятельств дела и норм действующего законодательства и не усматривает правовых оснований для его отмены либо изменения.

Нарушений норм процессуального права, предусмотренных частью 4 статьи 270 АПК РФ и являющихся безусловными основаниями для отмены обжалуемого решения арбитражного суда первой инстанции, не установлено.

Руководствуясь статьями 258, 268, пунктом 1 статьи 269, статьей 271 АПК РФ, Второй арбитражный апелляционный суд

**П О С Т А Н О В И Л:**

решение Арбитражного суда Республики Коми от 15 февраля 2012 года по делу №А29-5937/2011 оставить без изменения, а апелляционную жалобу администрации муниципального образования - без удовлетворения.

*Источник: <http://ras.arbitr.ru/>*

<p>«МЕСТНОЕ САМОУПРАВЛЕНИЕ» еженедельная электронная газета №20 (239) 21 МАЯ 2012</p>	<p>Учредители: Редакция журнала «Городское управление» Институт муниципального управления ЗАО «Издательский дом»</p>	<p>Издатель: Институт муниципального управления Главный редактор: Ю. В. Кириллов</p>	<p>Зарегистрирована Комитетом РФ по печати 26.09.1997 Свидетельство о регистрации № 016627 ISSN 1992-7975</p>	<p>Почтовый адрес редакции: 249032, Россия, Калужская область, г. Обнинск, а/я 2009 Тел. (48439) 77744 Факс (48439) 73825</p>	<p>E-mail: <a href="mailto:kirillov@emsu.ru">kirillov@emsu.ru</a>, <a href="mailto:admin@emsu.ru">admin@emsu.ru</a> Сайт газеты: <a href="http://emsu.ru/lq/">http://emsu.ru/lq/</a> Центр подписки: <a href="http://emsu.ru/lm/">http://emsu.ru/lm/</a></p>
---	--	--	---	---	--