

ежемесячный
деловой
журнал
www.gkhprofi.ru

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 3 (117)
март, 2013

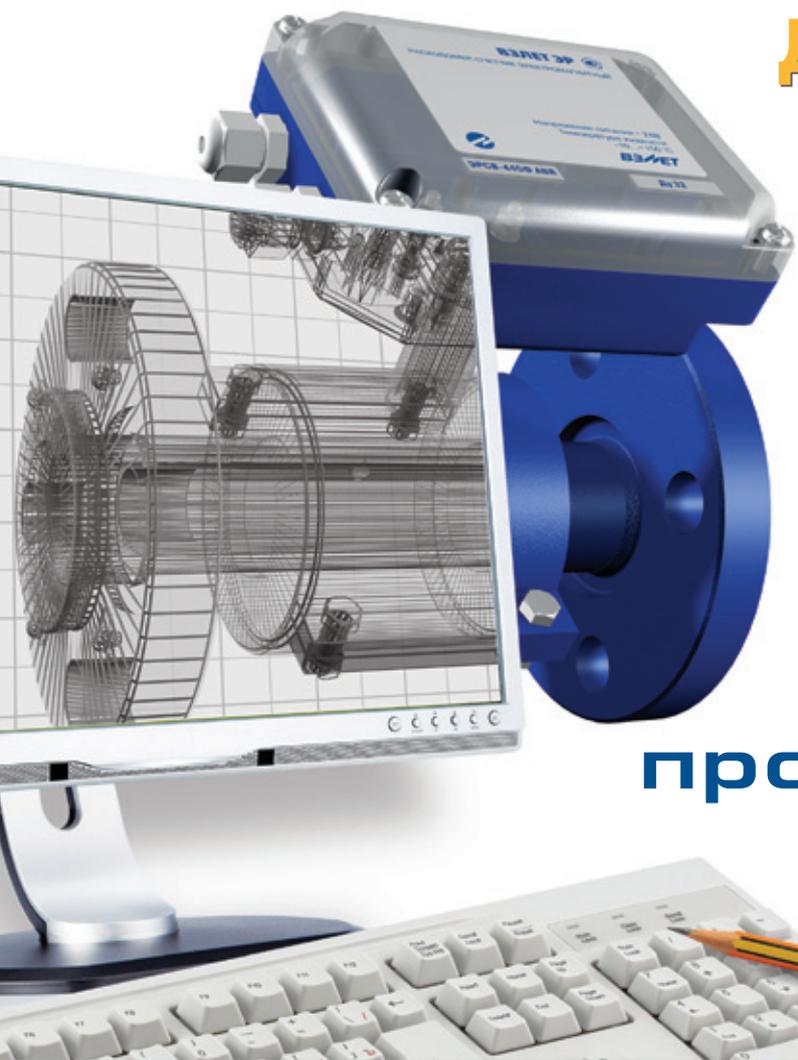
Общероссийское отраслевое объединение работодателей
«Союз коммунальных предприятий»

www.unioncom.ru

ПРИБОРЫ УЧЕТА РАСХОДА ЖИДКОСТЕЙ, ГАЗА И ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ

От разработки

До внедрения



Доверься профессионалам

ВЗЛЕТ 
ГРУППА КОМПАНИЙ

8 800 333 888 7
www.vzljot.ru

**Современный
ответ
гололеду**
с. 4

**Жилищно-коммунальное
хозяйство Республики
Татарстан**
с. 35

**Красота
спасет
стены**
с. 68



ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ОТОПЛЕНИЕ

54 Теплоснабжение и муниципальная информатизация: «Доктор, а это лечится?»

А.Ексаев, М.Шумяцкий. Детали практической реализации проектов по исполнению положений 190-ФЗ

УЧЕТ ЭНЕРГОНОСИТЕЛЕЙ

60 Как организовать поквартирный учет тепла

Д.Школьников. Индивидуальный теплоучет при вертикальной одноконтурной системе отопления

62 ВЗЛЕТ по новым правилам

К.Дегтерев. Соответствие современных технических решений действующим нормативным документам

64 Экономия ресурсов должна стать бизнесом

Т.Зеленина. Учет как стимул к энергосбережению

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

66 Насосы с «мокрым» ротором для циркуляции ГВС

К.Копылов. Оборудование для оптимизации системы горячего водоснабжения

БЛАГОУСТРОЙСТВО

68 Красота спасет стены

А.Короткова. Граффити на объектах коммунальной инфраструктуры

ИНФОРМАЦИЯ

72 Подписка на журнал «Коммунальный комплекс России»

Журнал издается с 2004 г.

Учредитель:

ООО «Издательский дом «Коммунальный комплекс»

Редакционный совет:

Сергей Агапитов, Дмитрий Анисимов, Александр Василевский, Анатолий Кочегаров, Владимир Куприянов, Герман Ломтев, Василий Михайлов, Олег Примин, Сергей Сиваев, Агаси Тутунджян, Сергей Филимонов, Андрей Широков

Главный редактор

Владимир Куприянов

Заместитель главного редактора

Алла Короткова

Директор по развитию

Светлана Бидяк

Руководитель группы проектов

Владимир Матусевич

Литературный редактор

Ирина Монахова

Веб-мастер

Екатерина Карасева

Отдел маркетинга и продаж

Юлия Громова

Павел Кошмарюк

Адрес редакции:

105318, г. Москва, ул. Мионовская, 33, стр.26

Тел/ факс:

(495) 720-5472

E-mail:

mpr@gkhprofi.ru

www.gkhprofi.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммунальный комплекс России», допускается только с письменного согласия редакции.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации: ПИ № ФС77-32553 от 18 июля 2008 г.

Подписной индекс в каталоге

«Роспечать» – 46428

«Пресса России» – 12936

Тираж: 10 000 экз.

Отпечатано в типографии

ООО «Юнион Принт»

Реформировать с умом



Виктор Масленников, председатель Комитета территориального общественного самоуправления городского округа Балашиха «Центр-11», председатель Совета многоквартирного дома № 24 по пр. Ленина, г. Балашиха.

Тюменская Гордума выступила с инициативой внесения поправок в Жилищный кодекс РФ. Инициатива своевременная и актуальная, в своей основной части она касается наделения дополнительными полномочиями Совета многоквартирного дома (СМКД) при наличии соответствующего решения общего собрания собственников. На наш взгляд, сам факт глубокой проработки подобной инициативы представительным органом одного из крупнейших городов России свидетельствует об успешности как института СМКД, так и об осознании необходимости его развития. Один из несомненных «плюсов» проекта документа – его демократичность, заключающаяся в возможности, а не «навязывании» полностью или частично дополнительных полномочий СМКД, отдельные из которых не готовы к более высокому уровню ответственности.

Вместе с тем в проекте документа кроется ряд существенных недостатков, напри-

мер, фактическое преобразование СМКД при принятии решений по многим вопросам из коллективного органа в единоличный. В настоящей статье автор высказывает конкретные предложения к данным поправкам, опираясь на собственную практику в этой области. Они заключаются, в частности, в изменении самой процедуры избрания СМКД, а именно в ее упрощении при избрании СМКД, обладающих разной степенью полномочий.

Тюменская Гордума предложила внести поправки в Жилищный кодекс РФ, которые в основном касаются наделения дополнительными полномочиями Совета многоквартирного дома при условии соответствующего решения общего собрания собственников. В предлагаемых нововведениях содержатся как позитивные, так и негативные аспекты.

Федеральный закон

О внесении изменений в Жилищный кодекс Российской Федерации*

Вносится Тюменской областной Думой

Проект

Статья 1

Внести в Жилищный кодекс Российской Федерации (Собрание законодательства Российской Федерации, 2005, № 1, ст. 14; 2006, № 52, ст. 5498; 2007, № 1, ст. 14; 2009, № 39, ст. 4542; 2011, № 23, ст. 3263; № 30, ст. 4590; № 50, ст. 7359; 2012, № 26, ст. 3446; № 53, ст. 7596; 2013, № 14, ст. 1646) следующие изменения:

1) пункт 2 части 5 статьи 20 после слов «на общем собрании таких собственников» дополнить словами «, советом многоквартирного дома в случаях, отнесенных к их компетенции»;

2) часть 4 статьи 36 после слов «на общем собрании таких собственников» дополнить словами «если решением общего собрания таких собственников данный вопрос не отнесен к компетенции совета многоквартирного дома»;

3) в статье 44:

а) в части 2:

пункт 1 после слов «строений, сооружений» дополнить словами «консервации мусоропроводов»;

дополнить пунктом 1.3 следующего содержания:

«1.3) принятие решений о передаче компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме по вопросам, указанным в пунктах 2–3.1, 4.1, 4.2 настоящей части, совету многоквартирного дома»;

пункты 2–3.1 дополнить словами «, в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы не отнесены к компетенции совета многоквартирного дома»;

дополнить новым пунктом 4.1 следующего содержания:

«4.1) принятие решения о заключении (отказе от исполнения) договора управления многоквартирным домом либо договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, а также об условиях, на которых такой договор заключается, в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы не отнесены к компетенции совета многоквартирного дома»;

пункт 4.1 считать пунктом 4.2;

б) дополнить частью 3 следующего содержания:

«3. Вопросы, отнесенные к компетенции общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме, не могут быть переданы на решение совету многоквартирного дома, за исключением вопросов, предусмотренных настоящим Кодексом.»;

4) часть 1 статьи 46 после слов «пунктами 1–3.1 части 2 статьи 44» дополнить словами «, частью 6 статьи 161.1»;

5) в статье 161.1:

а) дополнить частью 4.1 следующего содержания:

«4.1. Заседание совета многоквартирного дома считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей его членов. При голосовании по вопросам повестки дня каждый член совета многоквартирного дома имеет один голос, а решение по указанному вопросу принимается большинством голосов от общего числа членов совета многоквартирного дома, принимающих участие в данном заседании. При равенстве голосов, голос председателя совета многоквартирного дома на заседании является решающим.»;

*Примечание редакции: с текстом, включающим сопоставления статей Жилищного кодекса, подлежащих изменению, можно ознакомиться на сайте журнала «Коммунальный комплекс России» в разделе «Новое» (www.gkhprofi.ru).

б) часть 5 дополнить пунктом 1.1 следующего содержания:

«1.1) принимает решения по вопросам, указанным в пунктах 2–3.1, 4.1, 4.2 части 2 статьи 44 настоящего Кодекса в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данные вопросы отнесены к компетенции совета многоквартирного дома;»;

в) часть 6 изложить в следующей редакции:

«6. Общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме может быть принято решение о стимулировании деятельности председателя совета многоквартирного дома, о размере, механизме и форме такого стимулирования.»;

г) часть 7 дополнить новыми первым и вторым предложениями следующего содержания:

«Председатель совета многоквартирного дома выбирается членами совета многоквартирного дома из их числа большинством голосов от общего числа членов совета многоквартирного дома. В случае отсутствия председателя совета многоквартирного дома его функции осуществляет один из членов совета многоквартирного дома по решению такого совета.»;

д) в части 8:

пункт 1 изложить в следующей редакции:

«1) до принятия решения о заключении договора управления многоквартирным домом либо договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме или советом многоквартирного дома в случае, если решением общего собрания таких собственников вопрос принятия указанного решения отнесен к его компетенции, вправе вступить в переговоры относительно условий указанного договора, а также договоров, указанных в части 2 статьи 164 настоящего Кодекса;»;

пункт 2 после слов «в многоквартирном доме» дополнить словами «(совета многоквартирного дома)»;

в предложении первом пункта 3 слова «, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1 и 2 статьи 164 настоящего Кодекса» заменить словами «или совета многоквартирного дома в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции, договор управления многоквартирным домом или договоры, указанные в частях 1–2 статьи 164 настоящего Кодекса»;

дополнить пунктом 3.1 следующего содержания:

«3.1) без доверенности заключает договоры (совершает иные сделки) по вопросам, отнесенным к компетенции совета многоквар-

тирного дома, за исключением договоров, указанных в пункте 3 настоящей части. В результате заключения таких договоров (иных сделок) приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в многоквартирном доме. Собственники помещений в многоквартирном доме вправе потребовать от второй стороны по заключенному председателем совета многоквартирного дома договору копии этого договора;»;

в пункте 4 слова «на основании доверенности, выданной собственниками помещений в многоквартирном доме» исключить;

е) дополнить частью 13 следующего содержания:

«13. Собственник помещения в многоквартирном доме вправе обжаловать в суд решение, принятое советом многоквартирного дома с нарушением требований настоящего Кодекса, в случае, если таким решением нарушены его права и законные интересы. Заявление о таком обжаловании может быть подано в суд в течение трех месяцев со дня, когда указанный собственник узнал или должен был узнать о принятом решении. Суд с учетом всех обстоятельств дела вправе оставить в силе обжалуемое решение, если допущенные нарушения не являются существенными и принятое решение не повлекло за собой причинение убытков указанному собственнику.»;

б) в статье 162:

а) предложение второе части 1 после слов «в многоквартирном доме» дополнить словами «или советом многоквартирного дома в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции,»;

б) в части 8.2:

после слов «в многоквартирном доме» дополнить словами «или решения совета многоквартирного дома в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции,»;

слова «, если управляющая организация не выполняет условий такого договора» исключить;

7) предложение первое части 1 и предложение первое части 1.1 статьи 164 дополнить словами «или совета многоквартирного дома в случае, если решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме данный вопрос отнесен к его компетенции».

Статья 2

Настоящий Федеральный закон вступает в силу со дня его официального опубликования.

*Президент
Российской Федерации*

Дополнительные полномочия

Тюменская городская Дума выступила с предложением (решение № 28 от 31.10.2013) об инициировании изменений в Жилищный кодекс путем направления соответствующей инициативы в Тюменскую областную Думу, являющуюся субъектом законотворческой инициативы. По поводу предполагаемых поправок необходимо отметить следующее.

Предполагается, в частности, наделить СМКД (при принятии соответствующего ре-

шения общим собранием собственников) рядом дополнительных полномочий, в числе которых:

- передача в пользование иным лицам в случае, если это не нарушает права и законные интересы граждан и юридических лиц, объектов общего имущества в МКД;
- принятие решений о пределах использования земельного участка, на котором расположен МКД, в том числе введение ограничений пользования им;



- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД;
- принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций) на условиях, определенных решением общего собрания собственников;
- принятие решений о текущем ремонте общего имущества в МКД;
- принятие решения о заключении (отказе от исполнения) договора управления многоквартирным домом либо договора оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также об условиях, на которых такой договор заключается, в случае, если решением общего собрания собственников помещений в МКД данные вопросы не отнесены к компетенции совета многоквартирного дома.

На наш взгляд, предложение об установлении права собственников помещений в МКД по наделянию совета дома дополни-

тельными полномочиями свидетельствует о положительной динамике и возобладании реалистичного подхода к сфере управления МКД. Действующее жилищное законодательство в части, касающейся общего собрания собственников и решения ими вопросов управления МКД, создавалось если не утопистами, то людьми весьма далекими от реального положения дел. По сути, МКД, при всех кажущихся противоречиях, является маленьким государством, где для решения более или менее значимых вопросов фактически требуется референдум – общее собрание собственников. При этом, если внимательно вчитаться в полномочия Совета МКД (его «правительства») в нынешнем виде, становится ясно, что их практически нет. Так, в соответствии со ст. 161.1 Жилищного кодекса Совет дома, по существу, обладает следующими «реальными» полномочиями в сфере взаимоотношений с управляющей организацией и представления интересов собственников:

- обеспечивает выполнение решений общего собрания собственников помещений в МКД;
- осуществляет контроль оказания услуг и (или) выполнения работ по управлению многоквартирным домом, содержанию и ремонту общего имущества в МКД, а также качества коммунальных услуг, предоставляемых собственникам жилых и нежилых помещений в МКД и пользователям таких помещений, в том числе помещений, входящих в состав общего имущества в данном доме.

Председатель Совета дома подписывает:

- акты приемки оказанных услуг и (или) выполненных работ по содержанию и текущему ремонту общего имущества в МКД;
- акты о нарушении нормативов качества или периодичности оказания услуг и (или) выполнения работ по содержанию и ремонту общего имущества в МКД;
- акты о непредоставлении коммунальных услуг или предоставлении коммунальных услуг ненадлежащего качества.

Также очень важно, что предлагаемые полномочиями СМКД полностью или частично наделяется только при наличии соответствующего решения общего собрания собственников. □

Продолжение следует.

ежемесячный
деловой
журнал
www.gkhprofi.ru

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 4 (118)
апрель, 2014

Общероссийское отраслевое объединение работодателей
«Союз коммунальных предприятий»

www.unioncom.ru



ВЗЛЕТ 
ГРУППА КОМПАНИЙ

8 800 333 888 7
www.vzljot.ru

**МОДУЛЬНЫЕ
УЗЛЫ
УЧЕТА
ТЕПЛОВОЙ
ЭНЕРГИИ**

**Новые Правила
учета тепла, тепло-
носителя: опять мимо?**
с. 4

**Всероссийская конференция
«Механизмы эффективного
функционирования ЖКХ»**
с. 33

**Коммуналь-
ные
меценаты**
с. 60



ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ОТОПЛЕНИЕ

40 Почему ржавеет нержавеющая сталь?

М.Иванов. Основные причины коррозии нержавеющей конструкций

43 Возраст блестящих перспектив

А.Короткова. Трубопроводы в ППУ изоляции: опыт 20-летия

48 Тепло, вода и стальные трубы

Д.Школьников. Регулируемое потребление тепла с использованием ИТП

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

50 Баромембранные технологии в водоподготовке

О.Мосин, И.Игнатов. Продолжение статьи, опубликованной в № 2 (116), 2014

55 Стабильное развитие

А.Жиздрин. Обзор выставки Aqua-Therm Moscow 2014

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ

56 Энергоэффективный дом

Оптимизация системы отопления и ГВС

СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕМОНТ

58 «Солнечный круг» Химок

Е.Миронова. Масштабный проект превращения промышленно-коммунальной зоны в общественно-деловую

ИСТОРИИ

60 Коммунальные меценаты

Я.Шустов. Благотворительность в городском хозяйстве

ИНФОРМАЦИЯ

64 Подписка на журнал «Коммунальный комплекс России»

Журнал издается с 2004 г.

Учредитель:

ООО «Издательский дом «Коммунальный комплекс»

Редакционный совет:

Сергей Агапитов, Дмитрий Анисимов, Александр Василевский, Анатолий Кочегаров, Владимир Куприянов, Герман Ломтев, Василий Михайлов, Олег Примин, Сергей Сиваев, Агаси Тутунджян, Сергей Филимонов, Андрей Широков

Главный редактор

Владимир Куприянов

Заместитель главного редактора

Алла Короткова

Директор по развитию

Светлана Бидяк

Руководитель группы проектов

Владимир Матусевич

Литературный редактор

Ирина Монахова

Веб-мастер

Екатерина Карасева

Отдел маркетинга и продаж

Юлия Громова

Павел Кошмарюк

Адрес редакции:

105318, г. Москва, ул. Мироновская, 33, стр.26

Тел/ факс:

(495) 720-5472

E-mail:

mpr@gkhprofi.ru

www.gkhprofi.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммунальный комплекс России», допускается только с письменного согласия редакции.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации: ПИ № ФС77-32553 от 18 июля 2008 г.

Подписной индекс в каталоге

«Роспечать» – 46428

«Пресса России» – 12936

Тираж: 10 000 экз.

Отпечатано в типографии

ООО «Юнион Принт»

Редакция приносит читателям свои извинения за опечатку, допущенную в предыдущем номере!

На обложке журнала № 3 (117) за 2014 г. ошибочно указан 2013 год выпуска. Просим учитывать это в дальнейшем при библиографическом поиске и еще раз просим прощения за наше досадное упущение!



Виктор Масленников, председатель Комитета территориального общественного самоуправления городского округа Балашиха «Центр-11», председатель Совета многоквартирного дома № 24 по пр. Ленина, г. Балашиха.

Продолжение статьи, опубликованной в № 3 2014 г.

На примере предложенного проекта изменений в ЖК РФ можно лишний раз убедиться, что представители административного аппарата, даже на местах, до сих пор до конца не могут понять и осознать простую вещь: времена абсолютных, единых алгоритмов, регулирующих гражданские правоотношения, давно прошли. Да, можно и даже нужно законодательно регулировать ту или иную область правоотношений. При этом не следует «перегибать палку», навязывая тем же собственникам помещений в МКД модель поведения.

В представленном пакете изменений в ЖК РФ имеются и негативные аспекты. Прежде всего, это продолжение глубоко неверной, как нам представляется, еще советской практики «старшего по дому», при которой в доме, судя по названию данной должности, за все отвечал (в пределах своей компетенции) один человек. Иначе как объяснить то, что в соответствии с предложенными поправками общее собрание собственников может принять решение о стимулировании деятельности только председателя совета многоквартирного дома, о размере, механизме и форме такого «стимулирования»? Почему такое же «стимулирование» не может применяться к остальным членам СМКД? Фактически данная поправка идет вразрез с самой концепцией ст. 161.1, называемой именно «Совет МКД», а не «председатель Совета МКД», что предполагает коллективное руководство – принцип, при котором председатель СМКД является первым среди равных, но не более.

Кроме того, неверно само обозначение вопроса, заключающееся только в «стимулировании деятельности». Данный термин в его единоличном звучании более подходит к госкорпорациям, которые реально могут создать материальный стимул работы для топ-менеджеров. В случае с советом МКД говорить о том, что 2–3 тыс. руб. в месяц станут единственным полноценным стимулом к работе, по меньшей мере, спорно. В этой связи более верной представляется другая формулировка – денежная компенсация членам совета дома (средства на мобильную связь, почту, бумагу, тонер для принтера и т.д.) и стимулирование их работы.

На наш взгляд, жилищные правоотношения находятся в той области правового регулирования, которая должна максимально дифференцироваться, предполагая различные алгоритмы действий. Например, собственники на общем собрании могут выбрать вариант А, вариант Б или вариант В. Вот почему устанавливаемое проектом изменений избирание председателя СМКД из числа членов данного Совета – неправильно. Сами собственники вполне в состоянии решить, избирать ли председателя непосредственно на собрании или уже из членов СМКД.

Времена единых алгоритмов прошли

Многokвартирные дома бывают очень разными. Более того – не только сами дома, но и их составные части. Например,

один известный автору многоподъездный дом, построенный еще в советское время, наполовину заселен научными работниками, наполовину – рядовыми тружениками завода. Существует также огромная разница между новостройками и старыми домами по причине наличия в новом жилье существенно большего числа молодых, а значит, более «мобильных» жителей. По этой причине уровни «развития» советов многоквартирных домов порой кардинально различаются – некоторые можно сравнить с первым классом средней школы, а другие достигли такого уровня, что остался один шаг до создания ТСЖ.

Продолжением отхода от коллегиальности при принятии решений по принципу «единоличного старшего по дому» являются следующие проекты поправок, в соответствии с которыми председатель СМКД без доверенности заключает договоры (совершает иные сделки) по вопросам, отнесенным к компетенции совета многоквартирного дома, за исключением договоров, заключаемых в порядке, указанном в ч. 1, 2 ст. 164 (Непосредственное управление многоквартирным домом собственниками помещений в таком доме). При этом в результате заключения таких договоров (или иных сделок), как гласит проект поправок, приобретают права и становятся обязанными все собственники помещений в МКД, которые вправе потребовать от второй стороны по заключенному председателем СМКД договору копию этого договора. Здесь принципиальным положением является то, что председатель СМКД, по смыслу проекта, может осуществлять данные полномочия без согласования с Советом дома и без его одобрения, хотя общим собранием собственников данные полномочия делегируются именно Совету МКД как коллективному органу, а не его председателю.

На наш взгляд, правильной всего было бы прописать алгоритм (что может делать председатель СМКД сам, а что – только при одобрении СМКД) с возможностью его корректировки в ту или иную сторону общим собранием собственников. Хотите, чтобы председатель СМКД решал все вопросы и принимал участие при «номинальной» роли остальных членов СМКД (аналог «президентской республики») или чтобы он только подписывал от лица СМКД утвержденные Советом решения, даже по наименее важным вопросам («парламентская

республика») – пожалуйста. Самое главное, чтобы это был осознанный выбор собственников.

Или право имею?..

В качестве примера можно привести еще одну «новацию» предполагаемых изменений – прямой запрет наделения СМКД иными полномочиями, кроме тех, возможность делегирования которых прописана в ЖК РФ. Получается так: собственников помещений в контексте их обязанностей в настоящее время все воспринимают в качестве полноценных участников гражданских правоотношений, а в контексте реализации своих прав, в том числе права доверения, делегирования полномочий – к ним относятся, как к подросткам переходного возраста, ограничивая маневр для действий.

Сущность гражданского права, частью которого является жилищное, состоит в принципе: что не запрещено, то разрешено. Это нашло свое отражение в ч. 3 ст. 1 Жилищного кодекса РФ, устанавливающей, что жилищные права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Ч. 2 ст. 36 ЖК РФ определяет, что собственники помещений в МКД владеют, пользуются и в установленных ЖК РФ и гражданским законодательством пределах распоряжаются общим имуществом в МКД.

Ч. 2 ст. 44 Жилищного кодекса, устанавливающая сферу компетенции общего собрания собственников помещений, относит к ней, в частности:

- принятие решений о пользовании общим имуществом собственников помещений в МКД иными лицами, в том числе о заключении договоров на установку и эксплуатацию рекламных конструкций, если для их установки и эксплуатации предполагается использовать общее имущество собственников помещений в МКД; принятие решений об определении лиц, которые от имени собственников помещений в МКД уполномочены заключать договоры об использовании общего имущества собственников помещений в МКД (в том числе договоры на установку и эксплуатацию рекламных конструкций)

на условиях, определенных решением общего собрания,

- рассмотрение других вопросов, отнесенных Жилищным кодексом к компетенции общего собрания собственников помещений в МКД.

Один из таких вопросов, в частности – избрание Совета многоквартирного дома. В связи с этим делегирование собственниками дополнительных полномочий Совету МКД является, по сути, конкретизацией и расширением его прав, прописанных в ст. 161.1 Жилищного кодекса, и соответствует законодательным нормам и принципам.

Подтверждением этой позиции служат положения ст. 7 ЖК РФ, регламентирующей применение жилищного законодательства и по аналогии устанавливающей, что:

- в случаях, если жилищные отношения не урегулированы жилищным законодательством или соглашением их участников, и при отсутствии норм гражданского или иного законодательства, прямо регулирующих такие отношения, к ним, если это не противоречит их существу, применяется жилищное законодательство, регулирующее сходные отношения (аналогия закона).
- если невозможно использовать аналогию закона, права и обязанности участников жилищных отношений определяются исходя из общих начал и смысла жилищного законодательства (аналогия права) и требований добросовестности, гуманности, разумности и справедливости.

Право отказа от договора

Наконец, последний «отрицательный» комментарий, включающий наиболее существенное замечание по поводу предложенной законодательной инициативы. Он касается права СМКД, если оно ему будет делегировано общим собранием собственников, в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора управления многоквартирным домом, заключенного с управляющей организацией. На первый взгляд, это, в принципе, прогрессивная мера. Автору статьи, уже не первый год являющемуся председателем СМКД и Комитета территориального общественного самоуправления, это особенно ясно, поскольку, порой приходится сталкиваться с откровенно вопиющими нарушениями прав граждан со стороны УК. Однако проект изменений предусматривает

■ Проект изменений устанавливает, что «заседание совета многоквартирного дома считается правомочным, если на нем присутствуют не менее двух третей его членов». Данная позиция во многом верна. Однако почему собственники на общем собрании не имеют возможности изменить процентное соотношение кворума?

■ Кардинальные решения, перечень которых также нужно прописать, ни в коем случае не должен принимать председатель СМКД – как для своего блага, ибо «одна голова хорошо, а две лучше», так и во избежание подозрений со стороны жителей дома. Не хотелось говорить об этом, но стоит упомянуть: жители нашего дома не так давно стали свидетелями небывалой активности одного из жильцов, явно отстаивавшего интересы коммунальных служб, чему, как представляется, может иметься только одно логическое объяснение.

В пояснительной записке к проекту изменений в ЖК РФ, разработанных Тюменской городской Думой, поясняется, что «проект Федерального закона "О внесении изменений в Жилищный кодекс РФ" направлен на усиление роли советов многоквартирных домов в жилищной сфере». Однако увидеть связь между усилением роли СМКД, заявленным в проекте закона, и основанием для смены управляющей организации, в том числе с разрешения общего собрания собственников, довольно сложно, если не невозможно.

исключить из ч. 8.2 ст. 162 ЖК РФ следующее основание для одностороннего отказа от исполнения договора управления многоквартирным домом с управляющей организацией: неисполнение условий договора управления МКД общим собранием собственников и СМКД, наделенным соответствующими полномочиями.

Изъятие данного условия может привести если не к переделу рынка ЖКХ, то к весьма негативным последствиям:

- попыткам банального подкупа совета МКД, наделенного соответствующими полномочиями;
- снижению числа более или менее добросовестных УК (кто будет вкладывать деньги в дом, из которого тебя завтра «попросят» без всяких формальных оснований?);
- переходу взаимоотношений при смене управляющей организации из сферы конкретики (вы не сделали того-то, поэтому мы с вами расстаемся) в сферу банального манипулирования жителями – собственный опыт показывает, как легко порой умелым провокаторам возбудить людей на спонтанные неправильные действия.

При этом при наличии времени, необходимого для подготовки общего собрания и извещения собственников, СМКД, обладающий полномочиями по отказу от услуг УК, в случае принятия соответствующих поправок в ЖК РФ теоретически может принять такое решение.

Полномочия Совета МКД

Хотелось бы высказать собственную точку зрения по поводу реформирования СМКД. Очевидно, что существующих у Совета МКД полномочий сегодня явно недостаточно. Полномочия эти, небольшие и довольно расплывчатые, требуют конкретизации и дополнения. Рассмотрим суть дополнительных полномочий, которыми общее собрание собственников наделило, в частности, наш Совет дома.

Общее собрание собственников уполномочило Совет дома:

- решать вопросы об использовании общедомового имущества;
- осуществлять планирование, утверждение и контроль работ по содержанию и ремонту общего имущества дома, в том числе подписывать акты выполненных работ по всем видам текущего

и капитального ремонта, проводимого в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», иным работам и вопросам по содержанию, ремонту и использованию общего имущества дома и прилегающей придомовой территории, а также утверждать их стоимость;

- разрабатывать проект договора управления домом, иные договоры с управляющей организацией и сторонними организациями (в том числе ресурсоснабжающими);
- решать вопрос о приоритетном использовании свободных денежных средств, поступающих от использования общего имущества дома, иных источников (рекламных материалов, размещенных на стенах дома, и т.д.);
- контролировать качество, объем и своевременность предоставления жилищно-коммунальных услуг и поставляемых ресурсов;
- контролировать расходование управляющей организацией и иными лицами денежных средств, уплачиваемых собственниками и нанимателями помещений в доме за услуги ЖКХ и поставляемые ресурсы, иные услуги по содержанию и ремонту общего имущества дома, а также запрашивать соответствующую документацию (в том числе техническую и финансовую);
- в пределах своих полномочий представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, иных организациях и учреждениях;
- осуществлять иные функции, не противоречащие действующему законодательству;
- право самостоятельно определять компетенцию, структуру, функции и полномочия его членов.

Кроме того, общее собрание собственников установило, что акты приемки работ и (или) иные документы, подтверждающие выполнение текущего ремонта и (или) содержания общего имущества дома, предоставления иных услуг, поставки соответствующих ресурсов коммунального характера, не подписанные Советом дома (или лицами, им уполномоченными), следует считать недействительными. □

Продолжение следует.

КОММУНАЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС РОССИИ

№ 5 (119)
Май, 2014

Общероссийское отраслевое объединение работодателей
«Союз коммунальных предприятий»

www.unioncom.ru

Время учета энергоресурсов

РАЗРАБОТКА И ПРОИЗВОДСТВО
ПРИБОРОВ УЧЕТА РАСХОДА
ЖИДКОСТЕЙ, ГАЗА
И ТЕПЛОВОЙ ЭНЕРГИИ



ВЗЛЕТ
ГРУППА КОМПАНИЙ
8 800 333 888 7
www.vzljot.ru

**Энергия и энергоэффек-
тивность в российском
жилищном секторе
с. 4**

**Всероссийская конференция
«Механизмы эффективного
функционирования ЖКХ»
с. 29**

**Практика
ведения раз-
дельного учета
с. 54**



ТЕПЛОСНАБЖЕНИЕ И ОТОПЛЕНИЕ

34 На плечах гигантов

В.Семенов. История и перспективы российского централизованного теплоснабжения

40 Особенности национальной модернизации

Д.Школьников. Перевод открытых систем отопления в закрытые

ВОДОСНАБЖЕНИЕ И ВОДООТВЕДЕНИЕ

42 Качество воды поверхностных водных объектов

Результаты мониторинга водоемов г. Москвы

48 Насосное оборудование для систем водоснабжения

Насосы с управляемым преобразователем частоты и электронно-коммутируемым двигателем

50 «Электронный город»: информатизация в водоканалах

Р.Хуснутдинов. Электронная модель водопроводной и канализационной сети г. Набережные Челны

УЧЕТ ЭНЕРГОНОСИТЕЛЕЙ

54 Практика ведения раздельного учета

Н.Карпачева. Учет регулируемых видов деятельности: комментарии к принятым в 2013 г. нормативным документам

60 Эффективность энергосберегающих мероприятий

Д.Талюкин. Комплексный анализ этапов работы с энергоресурсами

62 Расходомеры для ЖКХ: эволюция на благо потребителя

В.Лосев. Обеспечение наибольшей точности учета при оптимальной цене на устройство



ИНФОРМАЦИЯ

64 Подписка на журнал «Коммунальный комплекс России»

Журнал издается с 2004 г.

Учредитель:

ООО «Издательский дом «Коммунальный комплекс»

Редакционный совет:

Сергей Агапитов, Дмитрий Анисимов, Александр Василевский, Анатолий Кочегаров, Владимир Куприянов, Герман Ломтев, Василий Михайлов, Олег Примин, Сергей Сиваев, Агаси Тутунджян, Сергей Филимонов, Андрей Широков

Главный редактор

Владимир Куприянов

Заместитель главного редактора

Алла Короткова

Директор по развитию

Светлана Бидяк

Руководитель группы проектов

Владимир Матусевич

Литературный редактор

Ирина Монахова

Веб-мастер

Екатерина Карасева

Отдел маркетинга и продаж

Юлия Громова

Павел Кошмарюк

Адрес редакции:

105318, г. Москва,
ул. Мироновская, 33, стр.26

Тел/ факс:

(495) 720-5472

E-mail:

mpr@gkhprofi.ru

www.gkhprofi.ru

Редакция не несет ответственности за содержание рекламных материалов. Мнение редакции может не совпадать с мнением авторов. Перепечатка материалов, опубликованных в журнале «Коммунальный комплекс России», допускается только с письменного согласия редакции.

Журнал зарегистрирован Федеральной службой по надзору в сфере связи и массовых коммуникаций. Свидетельство о регистрации: ПИ № ФС77-32553 от 18 июля 2008 г.

Подписной индекс в каталоге

«Роспечать» – 46428

«Пресса России» – 12936

Тираж: 10 000 экз.

Отпечатано в типографии

ООО «Юнион Принт»



Виктор Масленников, председатель Комитета территориального общественного самоуправления городского округа Балашиха «Центр-11», председатель Совета многоквартирного дома № 24 по пр. Ленина, г. Балашиха.

Окончание статьи, опубликованной в №№ 3, 4 2014 г.

Тюменская Гордума предложила внести поправки в Жилищный кодекс РФ, которые в основном касаются наделения дополнительными полномочиями Совета многоквартирного дома при условии соответствующего решения общего собрания собственников. В предлагаемых нововведениях содержатся как позитивные, так и негативные аспекты.



Дифференцированный подход

Думаю, вопрос об исключительном праве СМКД подписывать акты в отношении общего имущества дома по вопросам его содержания, текущего ремонта и предоставления коммунальных услуг предельно ясен. Совет МКД, взявшись за решение проблем дома, не должен допускать, чтобы его игнорировали при решении общедомовых вопросов. Например, в нашем доме управляющая организация, зная, что ни председатель, ни другие члены Совета не подпишут один из актов приема работ в связи с их ненадлежащим проведением, уговорила неосведомленного жильца подписать акт приемки работ без осмотра проблемного участка. Лишь благодаря данному полномочию, однозначно указывающему на исключительные полномочия Совета дома, в отсутствие соответствующего решения собрания собственников, удалось «поставить на место» представителей управляющей организации.

Причина наделения Совета дома правом решать вопросы об использовании общедомового имущества и принимать решение о включении дома в программу капитального ремонта в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 2007 г. № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», а также принимать работы после проведения такого ремонта заключается в понимании невозможности оперативного проведения собраний собственников по данным вопросам. Упоминание о капитальном ремонте в рамках вышеуказанного Федерального закона включено здесь намеренно, так как большая часть средств, необходимых для его проведения, выделяется Фондом содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства.

Собственники, помимо контроля, уполномочивают Совет дома запрашивать у управляющей организации и иных лиц (в частности, ресурсоснабжающих организаций) соответствующую документацию (в том числе техническую и финансовую) и в пределах своих полномочий представлять интересы собственников в органах государственной власти и местного самоуправления, иных организациях и учреждениях. Это необходимо, например, при проведении соответствующими органами проверок в доме.

Кроме того, если собственники имеют большой «кредит доверия» к лицам, которых они избирают членами Совета дома,

целесообразно также делегировать СМКД такое важное полномочие, как установление размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в МКД на срок не менее чем один год (ч. 7 ст. 156 Жилищного кодекса).

При этом, на наш взгляд, также нужен дифференцированный подход к величине кворума общего собрания собственников по тому или иному вопросу. Не понятно, зачем для избрания Совета МКД в нынешнем виде, то есть не обладающего отдельными полномочиями, нужен 50%-ный кворум.

Предлагаем, например, следующую дифференциацию:

- уровень ответственности «1». Полномочия: подписание актов по текущему ремонту и содержанию дома, планирование видов работ текущего характера. Кворум проведения собрания – очное: собственники, обладающие 5% площади дома (время проведения – выходной день); заочное: собственники, обладающие 20% площади дома. Способ уведомления – объявления на подъезде;
- уровень ответственности «2». Полномочия предыдущего собрания + распоряжение рекламой и общим имуществом, компенсация расходов членам совета дома. Кворум проведения собрания – очное: собственники, обладающие 25% площади дома (время проведения: выходной день); заочное: собственники, обладающие 40% площади дома;
- уровень ответственности «3». Полномочия предыдущего собрания + капитальный ремонт и распоряжение накопленными средствами. Кворум проведения собрания – очное: собственники, обладающие 40% площади дома. Способ уведомления – под роспись (или комбинированным способом – заказным письмом) для собственников, имеющих в собственности не менее 25% площади дома; заочное: собственники, обладающие 50% площади дома.

Стоит отметить, что в некоторых домах жителей, с их согласия, хотя это прямо и не предусмотрено в ЖК РФ, о собрании информируют по СМС и (или) по электронной почте, в связи с чем законодателю стоило бы задуматься о механизмах такой формы оповещения собственников.

Опасения, что из-за «либерализации» требований об уведомлении собственников о собрании возникнут неимоверные нарушения, лишены смысла. Если в доме есть сильный «актив» граждан, то такие вещи почти невозможны, и проведение нового собрания, отменяющего итоги предыдущего – не проблема. Требования действующего ЖК РФ об извещении всех собственников на практике почти не соблюдаются по причине их неисполнимости, но служат одним из механизмов давления на граждан со стороны тех же управляющих организаций в случае принятия невыгодных для них решений.

При этом для переизбрания собственниками Совета дома, не функционирующего должным образом, должны предъявляться такие же требования к кворуму, как и при избрании Совета.

Нам нужно отказываться от «идеологически» правильных, но практически трудно-выполнимых в нынешних условиях требова-

ний – необходимости голосования «за» по тем или иным вопросам 2/3 собственников. Вообще в отношении различных «кворумов» при проведении собраний собственников справедлива аналогия с выборами органов власти (при всей разности этих мероприятий). Получается, что, с точки зрения законодателя, выборы в Государственную думу менее важны (из-за отсутствия кворума), чем выборы СМКД, для избрания которого требуется кворум, подходящий по своему «количественному» показателю (50%) даже не для выборов, а для референдума, а по некоторым вопросам (66,7%) даже превосходящий эти необходимые для них уровни.

Получается так: законодатели, политические и общественные деятели говорят: «объединяйтесь», создавайте органы, участвующие в управлении домом, и т.д. Однако на практике избрать Совет дома в соответствии с действующим законодательством (именно в точном соответствии, поскольку

■ Предоставление Совету дома права самостоятельно определять компетенцию, структуру, функции и полномочия его членов и осуществлять иные функции, не противоречащие действующему законодательству, было прописано для того, чтобы не «связывать руки» Совету и предоставить ему определенную автономию в решении собственных организационных вопросов.



VI МЕЖДУНАРОДНАЯ СПЕЦИАЛИЗИРОВАННАЯ ВЫСТАВКА

ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ И ЭНЕРГОЭФФЕКТИВНОСТЬ

ИННОВАЦИОННЫЕ ТЕХНОЛОГИИ И ОБОРУДОВАНИЕ

7-10

ОКТАБРЯ 2014
САНКТ - ПЕТЕРБУРГ

В рамках деловой программы:

IV Международный Конгресс



Энергосбережение и
энергоэффективность –
динамика развития

ОРГАНИЗАТОР
ВЫСТАВКИ:



FareXPO **FE**
МЕЖДУНАРОДНАЯ КОМПАНИЯ В ОБЛАСТИ ЭНЕРГЕТИКИ

Тел.: +7(812) 777-04-07; +7(812) 718-35-37; st@farexpo.ru www.farexpo.ru

Генеральный
информационный партнер:

**ЭНЕРГЕТИКА
в РЕСПУБЛИКЕ
РОССИИ**

Официальный
информационный партнер:

Академия Энергетики
НАУКА ОБРАЗОВАНИЕ СПОРТ



ОФИЦИАЛЬНАЯ
ПОДДЕРЖКА:

Можно предположить, где кроется причина столь широкого распространения в нашей стране правового нигилизма: исполнить закон полностью фактически невозможно, следует несоответствие ему, а далее – «по нарастающей». Фактически заведомая неисполняемость отдельных норм ослабляет правовую систему и снижает уважение к ней, умаляя значение права: если можно от безысходности нарушить «неисполнимые» нормы права, то почему нельзя нарушить другие?

Корень проблем ЖКХ лежит именно в фактической безнаказанности, неисполнении действующего законодательства и отсутствии реальной ответственности за его нарушения. Максимальный размер штрафа, налагаемого по результатам проверок ГЖИ (в случае неисполнения предписаний данного органа), для управляющих организаций составляет всего 20 тыс. руб. Например, несмотря на предписание МЧС России, выданное более года назад, и сопутствующий штраф в 30 тыс. руб. в многоквартирном 14-этажном доме до сих пор не восстановлена система пожаротушения.

В данном случае целесообразней было бы не устанавливать фиксированную ставку штрафа, а рассчитывать его объем исходя из величины выручки организации (аналогично санкциям, применяемым Федеральной антимонопольной службой к нефтяным компаниям) и, самое важное, – в судебном порядке запрещать работать в соответствующей сфере руководителям управляющих или ресурсоснабжающих организаций, если они систематически нарушают действующее законодательство (выдавать «волчий билет»).

мы стремимся жить в правовом государстве, где законодательные требования должны исполняться неукоснительно и досконально!) практически невозможно – достаточно вспомнить про необходимость уведомлять о собрании каждого собственника.

По мнению автора, ст. 161.1 Жилищного кодекса требует и другой существенной доработки. В частности, в ней отсутствует определение Совета дома как формы участия собственников в решении вопросов, связанных с управлением МКД. Чтобы не объяснять людям, исходя из функций, что они избирают, необходимо «прописать» статус СМКД.

Кроме того, следует внести изменение в жилищное законодательство, чтобы вернуть к управлению домом граждан, проживающих в неприватизированных квартирах, наделив их «автоматическими» доверенностями от собственника – муниципального образования.

Куда смотрит прокуратура?

На форуме ЖКХ-2024, прошедшем в Ярославле, один присутствующих «VIPов» заявил, что для реформы ЖКХ нужно принимать новые законы. Безусловно, модернизировать законодательство необходимо, но не «топорно», а объективно и взвешенно, учитывая нюансы и особенности регулируемой сферы. В то же время важно понимать, что простое изменение или дополнение законодательства не является панацеей от текущих проблем. У нас зачастую не исполняются вообще или исполняются только после трудной борьбы ныне действующие законы. Например, несмотря на то, что ежегодно, в течение трех лет, Территориальный отдел Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Московской области в Ногинском районе, г. Балашихе, Железнодорожном, Реутове, Черноголовке, Электростали накладывает штрафы на ООО «Тепловые сети Балашихи», это предприятие в летний период отключает в ряде домов воду на срок, превышающий 14 дней.

В контексте надзора за соблюдением действующего законодательства в сфере ЖКХ (во всяком случае на примере наших обращений) Балашихинская городская прокуратура фактически бездействует, направляя ответы, которые можно охарактеризовать как банальные отписки. Например, исчерпав все меры административно-

го воздействия на управляющую организацию ООО «КВАНТ-7», орган государственной власти – Государственная жилищная инспекция Московской области направила обращение в данную прокуратуру с просьбой о принятии мер прокурорского реагирования (второй экземпляр данного письма был направлен автору настоящей статьи). Через некоторое время было направлено обращение в прокуратуру с просьбой сообщить, какие меры приняты, и получен ответ: «Ваше обращение перенаправлено в местную администрацию». Получается, по логике прокуратуры, что администрация города, у которой полномочий многократно меньше, чем у ГЖИ, и которая, как явствует из письма в прокуратуру, ничего не смогла сделать, что-то решит? И это только самый наглядный пример.

Аналогичные письма идут и по другим подобным обращениям с просьбой принять меры прокурорского реагирования в отношении нарушений действующего законодательства в сфере ЖКХ, порой носящих вопиющий характер. Фактически налицо не только откровенное бездействие, но и игнорирование приоритетных задач, обозначенных Президентом РФ В. Путиным на расширенном заседании коллегии Генпрокуратуры 5 марта 2013 г. В ходе этого мероприятия В. Путин, в частности, сказал: «Нельзя оставлять без внимания и многочисленные нарушения закона и прав граждан в сфере ЖКХ... Не надо ждать, когда люди начнут жаловаться и справедливо спрашивать: “Куда смотрит прокуратура?”. Нужно знать ситуацию на местах и должным образом своевременно реагировать».

Иногда возникает ощущение, что нас специально укореняют в убеждении, что мы ничего не можем изменить. Это предположение подтверждается порой необъяснимой неуступчивостью отдельных представителей власти и коммунальных служб в решении, в общем-то, пустяковых вопросов. Логика простая и одновременно стратегическая: если уступить малое, то, естественно, люди потребуют большего. Этому следует сопротивляться всеми силами. Поэтому побеждает тот, у кого больше выдержка, кто уверен в своей правоте и умеет работать комплексно – опираясь на законодательство и не оставляя «реальный» сектор взаимодействия с гражданами и представителями органов власти и общественных объединений. □