

МОРЖ: Многоквартирные дома. Организационно-консультативная помощь управляющим компаниям.

Р

абота с участниками рынка жилищно-коммунальных услуг.

Ж

илищно-коммунальное хозяйство.

Заметка номер 002. Партнер юридической фирмы «Эсток-Консалтинг» Сусана Киракосян провела по просьбе главного редактора нашей электронной газеты «Новороссийские известия» Владимир Даркина

АНАЛИТИЧЕСКИЙ ОБЗОР ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В СФЕРЕ ЖКХ



***Предлагаем нашим читателям сокращенную стенограмму последовавшей за аналитическим исследованием беседы. Для облегчения восприятия она скомпонована по таким четырем темам:

1. Изменения в Жилищном кодексе РФ,
2. Изменения в законах и подзаконных актах в сфере ЖКХ,
3. Информационные письма,
4. Комментарии и экспертные мнения.

Ковали медали, а вышли детали...

Всякие изменения прокладывают путь другим изменениям. (Никколо Макиавелли)

1. Изменения в Жилищном кодексе РФ

*****- Сусана Арсеновна, когда вступили в силу последние изменения в Жилищном Кодексе РФ и в чем их суть?**

*****- 13 августа 2010 года. Новшеств – четыре.**

*****1) Нормативы потребления коммунальных услуг, а также тарифы на коммунальные ресурсы (услуги) теперь утверждаются не на муниципальном, а на региональном уровнях. Однако органам местного самоуправления могут передаваться отдельные полномочия в области установления тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса, расположенных на территории муниципального образования.**

***** Напомним, что ранее за установку тарифов на холодную и горячую воду, услуги водоотведения отвечали муниципалитеты. Предполагается, что перераспределение полномочий сможет сдерживать рост тарифов на жилищно-коммунальные услуги. Правда, эксперты предостерегают, что факт передачи полномочий на региональный уровень власти вряд ли реально сможет повлиять на тарифообразование. Ведь, в любом случае, исходные данные и обоснования готовятся самими коммунальщиками.**

*****2) Правила предоставления, приостановки и ограничения предоставления коммунальных услуг собственникам и пользователям помещений в многоквартирных домах, а также правила, обязательные при заключении управляющей организацией или ТСЖ, ЖК договоров с ресурсоснабжающими организациями, устанавливаются Правительством РФ.**

*****3) Порядок проведения органом местного самоуправления открытого конкурса по отбору управляющей организации теперь устанавливается Правительством РФ. Ранее было так: «Орган местного самоуправления проводит открытый конкурс в порядке, установленном федеральным органом исполнительной власти».**

*****4) Введено раскрытие информации управляющими компаниями в соответствии со стандартом раскрытия информации, утверждаемым Правительством РФ.**

*****- Последнее требуется пояснить.**

*****- Да, конечно. Управляющая организация обязана обеспечить свободный доступ к информации:**

- об основных показателях ее финансово-хозяйственной деятельности (в части исполнения договоров управления МКД),
- о выполняемых работах и услугах по содержанию и ремонту общего имущества в МКД,
- о порядке и об условиях их предоставления,
- о стоимости данных услуг и работ,
- о тарифах на коммунальные ресурсы, необходимые для предоставления коммунальных услуг.

2. Изменения в законах и подзаконных актах в сфере ЖКХ

*****- Жилищный кодекс один, а законов и подзаконных актов, регулирующих сферу ЖКХ, много.**

*****- Это точно. И свежих изменений в них внесено предостаточно.**

*****- Тогда давайте коснемся всех по очереди.**

*****- Хорошо. Начну с федерального закона «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ».**

*****1) Создается государственная информационная система, обеспечивающая оперативный сбор и обработку информации об устанавливаемых тарифах, надбавках организаций коммунального комплекса и нормативах потребления коммунальных услуг.**

Для целей функционирования такой системы Федеральная служба по тарифам вправе запрашивать и получать, а РЭК, муниципальные органы власти, а также организации коммунального комплекса обязаны предоставлять в установленном для них формате информацию и необходимые материалы по вопросам:

- установления, изменения и применения цен (тарифов) на электрическую и тепловую энергию,
- платы граждан за коммунальные услуги и жилое помещение.

*****2) Орган исполнительной власти субъекта РФ (на Кубани это администрация Краснодарского края) вправе:**

- запрашивать и получать у органа местного самоуправления информацию и иные необходимые сведения по вопросам применения предельных индексов для данного муниципального образования,
- осуществлять сбор информации о соответствии размера платы граждан за коммунальные услуги предельным индексам, установленным для соответствующего муниципального образования,
- выдавать предписание органу местного самоуправления о приведении размера платы граждан за коммунальные услуги в соответствие с предельными индексами, установленными для соответствующего муниципального образования.

*****3) Органы местного самоуправления (в рамках переданных им полномочий) вправе запрашивать и получать у организаций коммунального комплекса информацию и необходимые материалы по вопросам применения цен (тарифов) в формате, определяемом органом местного самоуправления.**

*****4) Ужесточается административная ответственность за непредставление или представление заведомо недостоверных сведений о тарифах. Размер штрафных санкций для должностных лиц – до 10 тыс. рублей; для юридических лиц - до 150 тыс. рублей. Это предусмотрено ст. 19.7.1 КоАП РФ.**

*****- Насчет тарифов понятно. Хотя вряд ли какие-то кардинальные перемены в связи со всем этим ждут нас, рядовых жильцов. Тарифы у нас понятие не только экономическое, но и во многом политическое... Люди сильно обижаются, когда происходит резкое повышение тарифов. А власти стараются лишней раз народ не обижать... Простите, отвлекся. Давайте продолжим.**

*****- Важное изменение появилось в ФЗ РФ от 27 июля 2010 года № 225 «Об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте» С 2012 года вводится обязательное страхование гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии или инцидента на нем.**

*****- Опасные объекты? О чем именно речь?**

*****- К опасным объектам относятся лифты в МКД. Поскольку на ТСЖ и управляющих организациях лежит обязанность по обеспечению надлежащего содержания лифтов как объектов общего имущества домов и их безопасную эксплуатацию, постольку на них ложится и обязанность обеспечить страхование гражданской ответственности.**

***** Установлена административная ответственность за эксплуатацию опасного объекта в случае отсутствия договора обязательного страхования. Штраф для юридических лиц очень серьезный: 300-500 тыс. рублей.**

*****- Это все насчет опасности в родном доме?**

*****- Нет. Надо еще сказать о Постановлении Правительства РФ от 03.09.2010 года № 681. В нем определены правила утилизации электроламп, содержащих ртуть. Правила обязательны для юридических лиц (независимо от организационно-правовой формы) и индивидуальных предпринимателей, в том числе осуществляющих управление многоквартирными домами на основании заключенного договора или заключивших с собственниками помещений МКД, а также физических лиц.**

Потребители ртутьсодержащих ламп – юридические лица или индивидуальные предприниматели, не имеющие лицензии на осуществление деятельности по сбору, использованию, обезвреживанию, транспортированию, размещению отходов I-IV класса опасности, а также физические лица, эксплуатирующие осветительные

устройства и электрические лампы с ртутным заполнением;

*** - Что нам надо знать из этого постановления?

*** - Потребители ламп с содержанием ртути не менее 0,01 % (кроме физических лиц) должны осуществлять накопление отработанных ламп. Подчеркну, что оно производится отдельно от других видов отходов. В частности, потребители ртутьсодержащих ламп обязаны использовать специальную тару.

*** Не допускается самостоятельное обезвреживание, использование, транспортирование и размещение отработанных ртутьсодержащих ламп потребителями, а также их накопление в местах, являющихся общим имуществом собственников помещений МКД.

*** Сбор отработанных ртутьсодержащих ламп у потребителей осуществляют специализированные организации.

*** Организовать сбор ламп и информирование юридических лиц, ИП и физических лиц о порядке такого сбора обязаны органы местного самоуправления.

*** Интересно, что многие изменения в разных правовых актах связаны примерно с одним и тем же.

*** - С чем именно?

*** - С раскрытием информации.

*** - Эта тема близка нам, журналистам.

*** - Рассказываю. 09.08.2010 года внесены изменения в Постановление Правительства РФ от 21.01.2004 года № 24. С 24 августа нынешнего года действуют новые Стандарты раскрытия информации субъектами оптового и розничных рынков электрической энергии, утвержденные Постановлением Правительства РФ. Думаю, тут стоит привести точное определение термина. «Раскрытие информации» представляет собой обеспечение доступа к ней неограниченного круга лиц независимо от цели получения такой информации, а в установленных случаях – предоставление заинтересованным лицам по их запросам информации субъектами рынков электрической энергии, являющимися обладателями такой информации.

*** - И как надо раскрывать информацию по новым стандартам?

*** - Субъектами рынков электрической энергии информация раскрывается путем:

*** - опубликования в печатных изданиях,

*** - опубликования в электронных средствах массовой информации,

*** - предоставления по письменному запросу заинтересованных лиц при условии возмещения ими расходов, связанных с предоставлением информации.

*** - Отлично. Значит, можно сэкономить на типографских расходах, раз предусмотрена публикация в электронных СМИ. Только надо понимать, что Интернет сам по себе не является средством массовой информации. Любое СМИ должно быть официально зарегистрировано. Как например, наше электронное периодическое издание «Новороссийские известия». А кто осуществляет контроль за соблюдением стандартов раскрытия информации?

*** - Федеральная антимонопольная служба. Федеральная служба по тарифам. А также и органы исполнительной власти субъектов РФ в области государственного регулирования тарифов (РЭК).

*** - Понятно. А в Постановлении сказано, какую именно информацию надо раскрывать?

*** - Да, есть исчерпывающий список. Он длинный, приведу лишь малую часть.

Субъектами рынков электрической энергии раскрывается, в том числе, следующая информация:

- годовая финансовая (бухгалтерская) отчетность, а также аудиторское заключение
- в случае, если осуществлялась аудиторская проверка,
- структура и объем затрат на производство и реализацию товаров (работ, услуг),
- отчет о движении активов, включающий балансовую стоимость активов на начало года, балансовую стоимость на конец года, а также информацию о выбытии активов в течение года.

***- Вы сказали, что изменения в разных правовых актах связаны с одним и тем же - раскрытием информации. Значит, одними субъектами рынков электроэнергии дело не ограничивается...

***- Именно так. 8 октября 2010 года вступил в силу новый стандарт, регулируемый Постановлением Правительства РФ «Об утверждении стандарта раскрытия информации организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами». В нем установлены требования к составу информации, подлежащей раскрытию организациями, осуществляющими деятельность в сфере управления многоквартирными домами, а также к способам и срокам ее раскрытия. Я вкратце уже упоминала об этом.

***- Так как это наверняка заинтересует рядовых жильцов, расскажите, пожалуйста, подробнее.

***- Дано определение понятия «управляющая организация». Это юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы или индивидуальный предприниматель, осуществляющие деятельность в сфере управления многоквартирными домами на основании договора управления в соответствии со ст. 162 ЖК РФ. Дан подробный перечень данных, которые управляющие компании должны размещать в открытом доступе. Это:

- общая информация об управляющей организации,
- основные показатели финансово-хозяйственной деятельности в части исполнения организацией договоров управления,
- сведения о выполняемых работах и оказываемых услугах по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме,
- порядок и условия оказания таких услуг,
- сведения об их стоимости и о ценах на коммунальные ресурсы.
- А в этом случае каковы способы раскрытия данной информации?
- Они несколько иные. Перечисляю:
- публикация на официальном сайте управляющей компании или соответствующего органа власти субъекта РФ либо органа местного

самоуправления,

- публикация в официальных печатных СМИ, в которых публикуются акты органов местного самоуправления территории, на которой организация осуществляет деятельность,
- размещение на информационных стендах в помещении организации,
- ответы на запросы, поданные в письменном или электронном виде.

******* В Постановлении описаны требования к обработке письменных и электронных запросов данной информации и порядок ответа на них. Причем, управляющие организации обязаны предоставить вышеуказанную информацию в открытый доступ в течение двух месяцев со дня вступления в силу данного Постановления.

******* - У темы под условным названием «интересно для рядовых жильцов» будет продолжение?

******* - Да. Обречено на успех Постановление Правительства РФ от 12.08.2010 года № 612 «О внесении изменений в Положение о паспорте гражданина РФ».

******* - Обречено на успех? Почему вы так выразились?

******* - Потому что теперь в процедурах по выдаче и замене паспортов гражданина РФ больше не будут участвовать жилищно-эксплуатационные организации. Для получения или замены паспорта граждане могут обратиться:

- непосредственно в территориальный орган Федеральной миграционной службы,
- подать необходимые для получения или замены паспорта документы через многофункциональные центры оказания муниципальных услуг (в частности, по адресу: г.Новороссийск, ул. Бирюзова, 6).

******* Заявление о выдаче (замене) паспорта по форме, установленной ФМС РФ, и личная фотография могут быть представлены гражданином также в форме электронного документа с использованием федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)».

******* Конечно, же рядовым гражданам это понравится. Но есть и некоторая доля грусти – для ЖЭКов. Потому что ведь исчезает привычный рычаг давления на должников, которые месяцами не платят за жилье и полученные коммунальные услуги. Но, конечно же, в правовом государстве вопросы получения, замены паспорта и взыскания долгов за ЖКУ не могут быть в одной связке. Пусть даже мы и говорим о чем-то, что и без того не существовало на официальном уровне.

******* - Как говорится, давно пора было отделить мух от котлет... У нас, кстати, многое все-таки еще осталось от старых подходов. Например, касательно того же пользования электричеством. Особенно подключения к сетям.

*****- Вы прямо в воду смотрите. Как раз этому вопросу посвящено Постановление Правительства РФ от 24.09.2010 года № 759 «О совершенствовании порядка технологического присоединения потребителей к электрическим сетям».**

*****- То есть порядок не абсолютно новый?**

*****- Да, прежний просто уточнен. В Правила технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электроэнергии, а также объектов электросетевого хозяйства внесены изменения, касающиеся процедур заключения договоров на присоединение к сетям, а также порядка присоединения к электросетям при отсутствии технической возможности присоединения.**

*****- Стало вдвойне интересно.**

*****- Уточнен перечень документов, прилагаемых к заявке на присоединение. Уточнены порядок подачи заявок отдельными категориями потребителей, мощность энергопринимающих устройств которых не превышает 100 кВт, и процедуры направления и подписания проекта договора, в том числе при присоединении мощных объектов по производству электроэнергии. Подробно регламентирован порядок внесения платы за присоединение потребителями, суммарная присоединяемая мощность энергопринимающих устройств которых не превышает 750 кВт (установлены этапы внесения платы). А вот порядок представления сетевыми организациями системному оператору информации о суммарной мощности энергопринимающих устройств, в отношении которых сетевой организацией выданы технические условия, предусмотрен новый. В «Правила» теперь включены пункты, содержащие подробную регламентацию технологического присоединения по индивидуальному проекту, осуществляемого в случае, если у сетевой организации отсутствует техническая возможность технологического присоединения энергопринимающих устройств, указанных в заявке.**

*****- Наверное, чтобы с этим до конца разобраться, надо быть специалистом, разбираться и в проектах, и в электричестве. Хотя в общих чертах всё вполне понятно.**

*****- Пора перейти в самом «животрепещущему» - к оплате за жилье и коммунальные услуги.**

*****- Ага! Расскажите, что нам «подкинули» новенького.**

*****- Владимир Вячеславович, юристы предпочитают строгие слова и точные формулировки.**

*****- Виноват, исправлюсь.**

*****- Принято Постановление Правительства РФ от 28.09.2010 года № 768 «О федеральных стандартах оплаты жилого помещения и коммунальных услуг на 2011-2013 годы». В этом правовом акте установлены федеральные стандарты оплаты жилого помещения и коммунальных услуг - как для федерального, так и для регионального уровней. Утвержденные стандарты вступают в силу с 1 января 2011 года.**

Справочная информация, полезная для всех.

Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц:

- на 2011 год установлен в размере 81,2 рубля,
- на 2012 год - 88,3 рубля,
- на 2013 год - 96 рублей.

Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья в месяц:

- в 2011 году составит 5,6 рубля,
- в 2012 году - 6,1 рубль,
- в 2013 году - 6,6 рубля.

Федеральный стандарт предельной стоимости предоставляемых жилищно-коммунальных услуг на 1 кв. метр общей площади жилья по Краснодарскому краю:

- на 2011 год определен в размере 60 рублей в месяц,
- на 2012 год - 65,3 рубля в месяц,
- на 2013 год - 71 рубль в месяц.

Федеральный стандарт стоимости капитального ремонта жилого помещения на 1 кв. метр общей площади жилья по Краснодарскому краю:

- в 2011 году составит 6,1 рубля,
- в 2012 году - 6,6 рубля,
- в 2013 году - 7,2 рубля.

*****- Любопытно, что при этом никто точно не знает, какая нас ожидает инфляция в ближайшие три года.**

*****- Надо понимать, что речь идет как раз о предельной, то есть максимально возможной стоимости. То есть «ниже можно», а «выше нельзя». И, кстати, издан еще и новый Приказ Минрегиона РФ от 23.08.2010 года № 378 «Об утверждении методических указаний по расчету предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги». Они вступили с 4 октября нынешнего года. Предельные индексы – это устанавливаемые в среднем по субъектам РФ и (или) в среднем по муниципальным образованиям на очередной финансовый год, выраженные в процентах индексы максимально и минимально возможного изменения установленных тарифов на товары и услуги организаций коммунального комплекса с учетом надбавок к тарифам на товары и услуги, действующих на конец предыдущего периода регулирования. Это точное определение, как понимаете.**

*****- Приказ принят на благо рядовых жильцов со скромным достатком?**

*****- Именно так. В 2009 году были утверждены основы формирования предельных индексов изменения размера платы граждан за коммунальные услуги. Основным принципом установления предельного индекса стала как раз доступность для граждан совокупной платы за все потребляемые коммунальные услуги (в том числе водо-, электро-, газоснабжение, отопление), рассчитанной с учетом этого предельного индекса. В развитие данного документа Минрегион РФ издал методические указания. В них описаны:**

- процедуры расчета прогнозируемой совокупной платы граждан за коммунальные услуги в муниципальном образовании,
- алгоритм определения доступности для граждан платы за коммунальные услуги,
- основные критерии доступности,
- процедура корректировки платы за коммунальные услуги при ее несоответствии критериям доступности,
- механизм расчета предельных индексов изменения размера платы в соответствии с уровнем благоустройства жилищного фонда.

*****- Убедили. Приятно, что о нас, жильцах, все-таки заботятся. Есть еще другие примеры?**

*****- Да, имеются. В частности, приказ Минпромторга РФ от 07.09.2010 года № 769 «О категории товаров, которые должны содержать информацию о классе их энергетической эффективности в технической документации, прилагаемой к этим товарам, маркировке и на этикетках...». Приказ вступит в силу поэтапно, начиная с 1 января 2011 года, и он как раз полон заботы об интересах потребителей.**

*****- Расскажите, в чем суть.**

*****- Пожалуйста. В приказе утвержден Перечень категорий товаров, которые должны содержать информацию о классе их энергетической эффективности в**

технической документации, прилагаемой к этим товарам, маркировке и на этикетках. В том числе, с 01.01.2011 года в него входят такие группы товаров:

- бытовые электроприборы для отопления, нагрева жидкостей,
- бытовые электрические лампы,
- бытовые холодильники, морозильники, стиральные машины,
- бытовые кондиционеры и электровоздухоохладители,
- бытовые посудомоечные машины и электроплиты,
- жарочные электрошкафы,
- бытовые микроволновые печи,
- телевизоры.

*** А с 1 января 2012 года в Перечень включены, в частности, такие специфические товары как лифты, предназначенные для перевозки людей (за исключением лифтов, предназначенных для использования в производственных целях) - пассажирские; грузопассажирские и другие.

***- Это все об изменениях в законах и подзаконных актах?

***- Хочу еще рассказать о Постановлении главного государственного санитарного врача РФ от 10.06.2010 года № 64 «Об утверждении СанПиН 2.1.2.2645-10».

***- Ну, номер даже и запоминать не стоит. Лучше сразу к сути.

***- С 15 августа 2010 года введены в действие санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях. Они должны учитываться при проектировании систем водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции, энергоснабжения помещений, а также при строительстве, реконструкции и эксплуатации жилых зданий и помещений. Многие положения нового документа продублировали требования СанПиН 2.1.2.1002-00 «Санитарно-эпидемиологические требования к жилым зданиям и помещениям» от 2000 года. По-прежнему содержатся требования к:

- участку и территории жилых зданий при их размещении,
- жилым зданиям и помещениям общественного назначения, размещаемым в жилых зданиях,
- отоплению, вентиляции, микроклимату и воздушной среде помещений,
- естественному, искусственному освещению и инсоляции (поступлению солнечных лучей),
- уровням шума, вибрации, ультразвука и инфразвука, электрических и электромагнитных полей и ионизирующего излучения в помещениях жилых зданий,
- строительным материалам и внутренней отделке жилых помещений,
- инженерному оборудованию,

- содержанию жилых помещений.

***** Однако СанПиН 2.1.2.2645-10 содержит и новые нормы. Вот они. Советую прочесть и скопировать.**

*****- Уборка территории должна проводиться ежедневно, включая в теплое время года – полив территории, в зимнее время - антигололедные мероприятия (удаление, посыпание песком и другое).**

*****- Установлен запрет на размещение на территории дворов жилых зданий любых предприятий торговли и общественного питания (палатки, киоски, ларьки, мини-рынки, павильоны, летние кафе, производственные объекты, предприятия по мелкому ремонту автомобилей, бытовой техники, обуви), а также автостоянок общественных организаций.**

*****- Установлен запрет на транзитное движение по внутридворовым проездам придомовой территории. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.**

*****- Отменено ограничение на минимальную высоту потолков помещения (в ранее действовавшем документе минимальная высота устанавливалась в 2,5 м).**

*****- В квартирах не допускается размещать ванны и санузлы над жилыми комнатами и кухней. Исключения предусмотрены для двухуровневых квартир, где туалет и ванная могут находиться над кухней. Также установлен температурный режим в комнатах: зимой – 18–24 °С, летом – 20–28 °С.**

*****- Немалое внимание должно уделяться требованиям к устройствам систем освещения, вентиляции, водоснабжения и канализации квартир. Утверждены предельные уровни шума, вибрации, ультра- и инфразвука, электрических и электромагнитных полей, ионизирующего излучения.**

*****- Установлена нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции для помещений жилых зданий (устанавливается на определенные календарные периоды дифференцированно в зависимости от типа квартир, функционального назначения помещений, планировочных зон города и географической широты местности). Для нашей южной зоны (южнее 48' с. ш.): не менее 1,5 часа в день с 22 февраля по 22 октября.**

3. Информационные письма

*****- Информационные письма можно отнести к особому бюрократическому жанру?**

*****- Ну, почему же бюрократическому? Скорее уж к правовому.**

*****- Понятно, спорить не буду. Что новенького в этом правовом жанре появилось?**

*****- В том числе, информационное письмо Федеральной службы по тарифам (ФСТ России) от 02.08.2010 года № ЕП-6425/14. Оно обусловлено выявлением ФСТ России случаев ненаправления регулируемыми органами принятых решений об**

установлении тарифов в организации, осуществляющие регулируемую деятельность. ФСТ России обращает внимание руководителей органов исполнительной власти субъектов РФ (в частности, внимание РЭК) на следующее: *** «Пунктом 23 Правил государственного регулирования и применения тарифов на электрическую и тепловую энергию в РФ предусмотрено, что решение об установлении тарифов доводится до сведения организации, в отношении которой принято это решение, в недельный срок (семь календарных дней) с даты его принятия.

*** Также указанным пунктом установлено, что одновременно с решением об установлении тарифов до регулируемой организации доводится и протокол заседания правления (коллегии) регулирующего органа, на котором принималось это решение».

*** ФСТ России подчеркивает, что:

- пунктами 21, 22 Правил регулирования тарифов установлена обязанность регулирующего органа отражать в вышеуказанном протоколе заседания правления (коллегии) основания, по которым регулируемой организации отказано во включении в тарифы отдельных расходов, предложенных этой организацией, и основных показателей деятельности регулируемой организации на расчетный период регулирования,

- в соответствии с ч. 3 ст. 15 Конституции РФ решения об установлении тарифов, затрагивающие права, свободы и обязанности человека, гражданина, не могут применяться, если они не опубликованы официально для всеобщего сведения.

*** - Отлично.

*** - Другое информационное письмо - ФНС РФ от 09.08.2010 года № ШС-37-3/8663 – называется так: «О налогообложении ТСЖ».

*** - Что в нем?

*** - Позиция ФНС РФ такова:

*** - средства членов ТСЖ, поступившие в оплату коммунальных услуг, а также стоимости содержания, обслуживания и ремонта жилого фонда, подлежат налогообложению в общем порядке.

*** - Почему?

*** - По мнению ФНС РФ указанные платежи не являются целевыми поступлениями на ведение уставной деятельности некоммерческой организации, не подлежащими налогообложению налогом на прибыль организаций на основании п. 2 ст. 251 НК РФ, поскольку обязанность их внесения возникает не в связи с членством в ТСЖ, а в связи с владением и пользованием имуществом в многоквартирном доме. Таким образом, суммы оплаты услуг (работ) по содержанию, текущему и капитальному ремонту жилого дома, а также суммы оплаты коммунальных услуг, поступающие на счет ТСЖ, учитываются в составе доходов при определении налоговой базы по налогу на прибыль организаций. Отмечено также, что в случае, когда ТСЖ от

своего имени заключает договоры с производителями (поставщиками) соответствующих услуг (работ), т.е. исходя из договорных обязательств выступает посредником, то, в соответствии с подп. 9 п. 1 ст. 251 НК РФ, налогообложению подлежат только суммы вознаграждения за посреднические услуги.

4. Комментарии и экспертные мнения

*****- Мы с вами ведь разговариваем не только о вступивших силу законах, актах, но и проектах тоже?**

*****- Вы же именно так поставили задачу аналитического обзора законодательства. Я подготовила соответствующую выборку. В том числе, интересен законопроект о саморегулировании в жилищно-коммунальной сфере. Он внесен в Государственную Думу РФ и имеет такое название: «О регулировании деятельности по управлению многоквартирными домами». Планируется принять закон к концу года.**

*****- Каковы его цели и основные положения?**

*****- Их несколько. В том числе:**

- I) - убрать «непрофессионалов» с рынка управления МКД;**
- II) - создать для потребителей услуг возможность выбора управляющей организации, исходя из показателей эффективности деятельности различных саморегулируемых организаций. При этом минимальный взнос каждого члена саморегулируемой организации в компенсационный фонд должен составлять 100 000 рублей, а минимальное количество членов такой СРО – 100;**
- III) - создать систему отраслевых стандартов качества для управляющих организаций. Согласно стандартам по управлению МКД могут устанавливаться:**

- 1) условия и перечни работ, услуг, подлежащие включению в договор управления МКД,**
- 2) требования к управляющим организациям, ТСЖ относительно предупреждения и разрешения конфликтных ситуаций с собственниками и нанимателями помещений в МКД, лицами,**
- 3) требование о наличии сертификации работ (услуг), выполняемых (оказываемых) при управлении МКД, сертификации системы управления качеством таких работ (услуг),**
- 4) порядок привлечения управляющей организацией третьих лиц для выполнения работ (оказания услуг), связанных с управлением МКД,**
- 5) требования к ведению технической документации на многоквартирный дом,**
- 6) правила и требования к организации содержания и текущего ремонта общего имущества в МКД,**
- 7) порядок определения размера платы за управление, содержание и ремонт**

жилого помещения, а также плату за коммунальные услуги;

IV) - создать систему профессиональной ответственности управляющих организаций, в том числе имущественной (формирование компенсационного фонда СРО и обеспечение страхования ответственности управляющих организаций–членов СРО на сумму не менее 500 000 рублей);

V) – устранить неопределенности со статусом и положением управляющих организаций, ТСЖ, ЖК, их функциями и ответственностью с учетом сложившейся практики, в том числе путем ограничения выбора неэффективных способов управления;

VI) – обеспечить публичность и прозрачность деятельности управляющих организаций, ТСЖ, ЖК за счет обязательности раскрытия информации согласно соответствующим стандартам, утверждаемым Правительством РФ;

VII) - предлагается обязать ТСЖ обеспечить свободный доступ к информации об основных показателях финансово-хозяйственной деятельности.

*****- Что говорят эксперты? Будет польза от такого закона, если его примут?**

*****- По мнению специалистов ЖКХ, деятельность компаний, управляющих МКД, сегодня неэффективна и никак не регламентируется. Саморегулирование должно положительно сказаться как на расценках, так и на качестве обслуживания жилья.**

-