

ДОРОГИЕ ДРУЗЬЯ!

Вы держите в руках февральское издание газеты «Браво, Эксплуатация зданий!», посвященное подробному обзору актуальных событий в сфере эксплуатации недвижимости. Более того, вы узнаете, что нового появилось в системе «Эксплуатация зданий» за прошедший месяц.

В свои права вступил февраль – последний зимний месяц. Главный праздник – конечно же, 23 Февраля. Это по-настоящему мужской день! Благодарим каждого настоящего мужчину за то, что он ежедневно заботится о своей малой родине – любимой семье – и является для нее надежной опорой. Желаем крепкого здоровья, счастливой жизни и успехов в любых начинаниях!

14 февраля отмечается относительно новый для нашей страны праздник – День всех влюбленных. Без лишних слов и историй желаем вам: любите и будьте любимы!

Благодарим вас за интересные вопросы, которые поступают экспертам на Линию профессиональной поддержки.

Оставаться в курсе последних новостей и событий вам поможет новый номер газеты «Браво, Эксплуатация зданий!».

В выпуске:

- В рубрике «Новостная лента» вы познакомитесь с изменениями в законодательстве РФ и с другими новостями.

- В рубрике «Загляни в продукт» вы узнаете, что нового появилось в системе «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

- В рубрике «Делимся опытом» вы сможете прочитать подборку хитрых советов о ремонте.

- В рубрике «Взаимодействие с госорганами» мы поговорим о проверках МЧС РФ.

- В рубрике «Судебная практика» вы найдете интересную подборку судебных дел.

- В рубрике «Реформа ЖКХ» вы узнаете о ходе продвижения реформы.

- В рубрике «Кофе-брейк» вы найдете подборку лучшего российского стрит-арта.

Также для вас были подготовлены интересные консультации экспертов системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

Если у вас возникают какие-либо предложения по наполнению системы и необходимым вам сервисам, просим отправить нам письмо по адресу: sharov@bravosoft.nnov.ru. Мы готовы меняться и совершенствоваться для вас!

Напоминаем, что для вас работает Линия профессиональной поддержки. Эксперты дадут квалифицированный ответ на ваш вопрос в течение 3 дней, представят документы в течение 5 рабочих дней. Поэтому не нужно ждать следующего обновления! Присылайте вопросы с помощью сервиса «Задай вопрос эксперту».

*Команда разработчиков системы
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»*



АНОНС НОМЕРА

НОВОСТНАЯ ЛЕНТА

НА СТР. 2

ЗАГЛЯНИ В ПРОДУКТ

НА СТР. 5

ДЕЛИМСЯ ОПЫТОМ

НА СТР. 6

ЭКСПЛУАТАЦИЯ В ВОПРОСАХ И ОТВЕТАХ

НА СТР. 7

ВЗАИМОДЕЙСТВИЕ С ГОСОРГАНАМИ

НА СТР. 9

СУДЕБНАЯ ПРАКТИКА

НА СТР. 11

РЕФОРМА ЖКХ

НА СТР. 13

КОФЕ-БРЕЙК

НА СТР. 14

ПРИЛОЖЕНИЕ

НА СТР. 15



С детьми ипотека станет дешевле

Семьям с детьми будет проще обзавестись своим жильем. Такую надежду дает проект закона «О дополнительных мерах поддержки молодых семей», который может быть рассмотрен Госдумой уже в эту весеннюю сессию.

Молодые родители смогут претендовать на получение льготного кредита (по ставке не более чем 5% годовых) на приобретение или строительство жилья, а также на получение жилищной субсидии для погашения части долга и процентов по кредиту или социальной выплаты на улучшение жилищных условий.

При этом минимальный уровень субсидии и социальной выплаты будет тем выше, чем больше в семье детей. Так, многодетные семьи могут рассчитывать на компенсацию государством 40% расчетной (средней) стоимости жилья или на погашение 20% взятого на его приобретение кредита. Родителям 3 детей и более планируется также предоставить право на получение беспроцентных займов со сроком погашения до 25 лет. Законопроект распространяется только на супругов не старше 35 лет, признанных нуждающимися в улучшении жилищных условий. Решение об оказании им помощи будут принимать органы самоуправления.

Подготовлен проект закона о пожизненной ренте

В Госдуму внесен законопроект, предусматривающий новый правовой институт, — так называемый наследственный договор. С его помощью авторы проекта взяли защитить пожилых владельцев квартир, позволив им оставаться собственниками квартиры до конца жизни и определив, что приобретатель квартиры или иного определенного в документе имущества получает их в собственность только после смерти владельца.

До этого приобретатель уплачивает за квартиру (имущество) ренту, соотношенную с величиной прожиточного минимума в данном регионе, и обеспечивает текущие потребности владельца квартиры в питании, лекарствах, одежде, уходе. Хотя и сейчас в гражданском праве прописаны нормы института ренты, направленные на защиту прав ее получателей. По статье 583 Гражданского кодекса РФ одна сторона договора ренты (как правило, пенсионер) передает в собственность другой стороне (плательщику ренты) свое

имущество. «Плательщик ренты обязуется периодически выплачивать получателю ренту в виде определенной суммы либо предоставления средств на его содержание в иной форме. Для пожилых людей «иной формой», кроме денег, могут быть, например, продукты, лекарства, услуги по обеспечению хозяйственных нужд или медицинскому уходу», — объясняет адвокат Петр Домбровицкий. Он обращает внимание на то, что в случае, когда под выплату ренты передается недвижимость, ст. 584 ГК РФ требует обязательной государственной регистрации договора ренты. Это защищает человека, отдающего квартиру по договору ренты, от злоупотреблений плательщика ренты.

По статье 585 ГК РФ передача имущества может быть осуществлена за плату, помимо обязательства по периодической уплате ренты (или предоставления содержания). Плательщик ренты должен единовременно уплатить получателю ренты прописанную в договоре сумму. Переход недвижимости от одного собственника к другому осуществляется по передаточному акту. Для госрегистрации потребуются те же документы, что и для купли-продажи.

Рост счетов за коммуналку ограничили, «резиновым квартирам» добавили штрафы

В первые дни января вступили в силу сразу 2 «жилищных» закона. Один из них касается предельных индексов, позволяющих обуздать рост счетов за коммунальные услуги, а во втором речь идет об ужесточении ответственности за «липовую» регистрацию в квартире.

Поправки к Жилищному кодексу РФ дают возможность установить на счета за коммуналку «потолок». По замыслу, с 2014 года новая схема регулирования тарифов начнет обкатываться в пилотных регионах.

А 3 января вступил в силу нашумевший «закон о резиновых квартирах», устанавливающий уголовную ответственность за нарушение правил регистрации по месту жительства.

По новому закону владельцу квартиры за «липовую» прописку придется заплатить серьезный штраф — от 100 тыс. до 500 тыс. руб. В зависимости от серьезности нарушения хозяин может быть приго-



ворен к принудительным работам на срок до 3 лет либо лишению свободы на тот же срок.

Кроме того, законопроектом подтверждается действующая норма, по которой необходимо зарегистрироваться по месту пребывания или новому месту жительства в течение 90 суток.

Упрощен перечень документов, необходимых для подключения

к централизованной системе теплоснабжения

Решением Верховного суда РФ от 06.12.2013 № АКПИ13-997 признан частично недействующим пп. «д» п. 12 Правил подключения к системам теплоснабжения, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 16.04.2012 № 307. Данный пункт требовал от заявителя – юридического лица прикладывать к заявке на подключение к системе теплоснабжения нотариально заверенные копии учредительных документов.

В своем решении Верховный суд указал, что, поскольку требование о предоставлении нотариально заверенных копий учредительных документов в Федеральном законе «О теплоснабжении» и Градостроительном кодексе РФ не содержится, включение такого требования в Правила подключения к системам теплоснабжения является незаконным.

Пени за просрочку платы за жилищно-коммунальные услуги увеличатся вдвое

Государственная Дума в первом чтении приняла законопроект, увеличивающий пени должников за ЖКУ.

В настоящее время, согласно п. 13 ст. 155 Жилищного кодекса РФ, лица, несвоевременно и (или) не полностью внесшие плату за ЖКУ, обязаны уплатить пени в размере 1/300 ставки рефинансирования ЦБ РФ, действующей на момент оплаты, за каждый день просрочки. После принятия законопроекта размер пени увеличится до 1/170 ставки рефинансирования ЦБ РФ, т. е. почти в 2 раза.

Минэкономразвития РФ рассказало о росте тарифов для населения в 2014 году

Минэкономразвития РФ предлагает индексировать тарифы для населения в 2014 году на 4,5%. Об этом заявил министр Алексей Улюкаев – сообщает РИА «Новости».

В текущем году тарифы естественных монополий для промышленных потребителей останутся неизменными. Правительство решило их заморозить для поддержки экономического роста в стране.

В то же время для населения расценки всё же было решено повысить, но ниже уровня инфляции. Ожидается, что в 2015–2016 годах тарифы будут повышены уже для всех групп, но для производства они ограничатся уровнем в 5%.

Цены на квартиры в новостройках заметно упадут

Стоимость квадратного метра в строящихся домах в ближайшее время может существенно снизиться – уверены эксперты. Это произойдет после того, как в России в полную силу заработает механизм взаимно-



го страхования застройщиков.

Напомним, что с 1 января этого года в нашей стране введена ответственность застройщиков жилья, которая поможет дольщикам вернуть все вложенные средства или обеспечит их квартирой в случае банкротства строительной компании.

Теперь застройщики смогут «брать авансом» средства дольщиков, только если застрахуют выполнение перед ними обязательств.

В случае банкротства строительной компании человек, заключивший договор в рамках закона об участии в долевом строительстве, сможет вернуть деньги в полном объеме в течение 30 дней после предоставления документов, подтверждающих наступление страхового случая.

Однако, по словам депутата Госдумы Александра Хинштейна, ждать сильного и резкого снижения цен на квартиры в этом году не стоит: постепенное удешевление начнет происходить только с 2015 года.

Подключиться к коммуникациям теперь можно в режиме онлайн

Чтобы подключить новый жилой дом, торговое или офисное здание к электрическим, водопроводным, теплосетям, еще недавно в столице приходилось получать согласования месяцами и тратить на это немалые деньги. От этих проблем избавит калькулятор технологического присоединения, запущенный Департаментом топливно-энергетического хозяйства Москвы.

– Каждый потенциальный заявитель, не имея специальных знаний в области энергетики, сможет самостоятельно, без помощи специалистов (их услуги тоже стоят денег), следуя пошаговой схеме калькулятора технологического присоединения, получить полную информацию онлайн, – рассказала пресс-секретарь Департамента топливно-энергетического хозяйства Москвы Кристина Титова. Система предложит наиболее дешевого поставщика той или иной услуги. С начала работы системой воспользовались около 3 тыс. человек, и число пользователей будет расти.

Сервис расположен на сайте Департамента топ-

ивно-энергетического хозяйства города Москвы по адресу www.depteh.mos.ru.

В данный момент находится в разработке программа для регионов.

Минстрой РФ рассказал, какое жилье можно считать бюджетным и сколько оно должно стоить

Квадратный метр жилья экономкласса в России будет стоить в пределах 80% его рыночной стоимости, но не выше 30 тыс. руб. Кроме того, в категорию бюджетной недвижимости, помимо обычных квартир и домов, попадут студии, пользующиеся большим спросом на рынке. Проект новых рекомендаций по этому поводу подготовил Минстрой РФ. 15 февраля они должны вступить в силу.

Бюджетное жилье предназначено для людей, которые не могут позволить себе купить дом или квартиру по существующим сейчас рыночным ценам. Строить его собираются в рамках специального проекта, который так и называется – «Жилье экономического класса». План на ближайшие четыре года – 25 млн кв. м. Всем нуждающимся вряд ли хватит, но основной спрос власти всё-таки надеются удовлетворить.

Главное отличие бюджетного жилья от обычного – вовсе не площадь, а цена. Стоимость бюджетного квадратного метра будет составлять 80% от рыночной цены, но не больше 30 тыс. руб. Как уточнили в Минстрое, цифра в 30 тыс. появилась по итогам заседаний рабочих групп в правительстве и самом министерстве, в которых участвовали в т. ч. и застройщики. В большинстве регионов именно ее будут использовать в качестве ценового ориентира – прогнозируют в Минстрое. Дело в том, что рыночная стоимость жилья экономкласса в среднем по России достигает 40–45 тыс. руб. за квадратный метр. Если брать в расчет только 80% от этой суммы, в итоге всё равно получится больше 30 тыс. Но именно эту планку застройщикам превышать запрещается.

Тем не менее методика определения рыночной стоимости жилья экономкласса в новых рекомендациях прописана подробно. Привлекать к процессу Минстрой предлагает независимых оценщиков. Они должны будут выбрать уже готовое похожее жилье, что важно, возведенное в районе будущей стройки, и на основе его стоимости вывести средний показатель.

Объединения собственников будут контролировать ЖКХ

Президент РФ В. Путин предложил поощрять создание общественных организаций, на которые будет возложена функция контроля за сферой ЖКХ. Поэтому скоро россиянам разрешат контролировать качество работы управдомов и заявлять о нарушениях в государственные органы надзора.

Общественный контроль в сфере ЖКХ заработает уже в 2014 году. Соответствующий законопроект одобрен Госдумой в первом чтении.

В Жилищный кодекс РФ внесут изменения, разрешающие гражданам на добровольной основе создавать общественные объединения потребителей жилищных и коммунальных услуг. Местные власти обяжут содействовать таким объединениям, а жилищную инспекцию – проводить проверки на основании обраще-



ний союзов потребителей.

С жильцов незаконно брали плату за обогрев помещений полотенцесушителями

В Томске доказали незаконность взимания двойной платы за горячее водоснабжение энергетиками, которые выставляют счета за обогрев помещений нагретыми водой трубами.

Таких домов, где горячая вода течет по одним трубам, а отопление идет по другим, и в Томске, и по всей стране очень много. В них жильцы платят не только за поставляемую горячую воду, но и за обогрев помещений полотенцесушителями, техническими трубопроводами и другими нагретыми водой трубами. Согласно этой логике жильцы должны платить также за теплоотдачу почти всех электроприборов в своем доме.

Услуга горячего водоснабжения подразумевает подачу потребителю этого коммунального ресурса. Значит, плата за горячее водоснабжение может быть взыскана лишь за объем фактически предоставленной горячей воды по утвержденному тарифу.

А плата за услуги отопления должна исчисляться в зависимости от количества тепловой энергии, поставленной системой теплоснабжения, к которой другие устройства отношения не имеют.

По результатам проверки прокурор Томской области обратился в суд с иском к Томскому филиалу «ТГК-11» о признании незаконными действий по начислению и взиманию платы за тепловые потери в системах горячего водоснабжения. В свою очередь, ответчик в суде требования прокурора не признал, полагая, что потребители обязаны сами нести расходы за всё количество теплоэнергии, поступившей в дом, вне зависимости от системы ее подачи.

Но накануне Кировский районный суд Томска удовлетворил требования прокурора области в полном объеме.

Действия ответчика признаны незаконными. Одновременно, на энергоснабжающую организацию возложена обязанность довести решение суда до потребителей в Томске и Томском районе в течение 10 дней с момента его вступления в законную силу.

В «Справочник по эксплуатации зданий» добавлена новая справочная информация «Экономия энергетических ресурсов»

С каждым годом в наших домах становится всё больше техники, которая потребляет электроэнергию. Каких-то 15 лет назад микроволновые печи, электроплиты, домашние кинотеатры, кондиционеры, теплые полы были редкостью. Разумеется, встает вопрос эффективного учета электроэнергии. Для этого нужны специальные приборы, которые позволяют экономить энергетические ресурсы.

Из данной справки вы узнаете, кто должен оплачивать установку приборов, кто имеет право устанавливать приборы, каков размер штрафов за несоблюдение требований к приборам и многие другие нюансы.

Согласно Федеральному закону № 261-ФЗ «Об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности» производимые, передаваемые, потребляемые энергетические ресурсы подлежат обяза-



тельному учету с применением специальных приборов.

Требования указанной статьи распространяются на объекты, подключенные к электрическим сетям централизованного электро-, тепло-, водо-, газоснабжения и иным системам централизованного снабжения энергетическими ресурсами.

В законе четко определены крайние сроки установки приборов учета энергетических ресурсов. Так, на сегодняшний день все собственники зданий должны оборудовать их приборами учета энергоресурсов и ввести установленные приборы в эксплуатацию. С момента принятия закона не допускается ввод в эксплуатацию зданий, строений, сооружений без оснащения их приборами учета энергоресурсов и воды.

Кто оплачивает установку приборов учета.

- Если собственник не в состоянии оплатить прибор учета и его установку сразу, организация – поставщик энергоресурсов обязана предоставить рассрочку по платежам сроком до 5 лет. Процент за кредит устанавливается по ставке рефинансирования Центробанка РФ.

- Квартиры в многоквартирных домах, являющиеся муниципальной собственностью, оснащаются приборами учета электроэнергии за счет бюджетных средств.

Кто имеет право устанавливать приборы учета энергоресурсов?

- Поставщики энергоресурсов не только имеют право, но и обязаны осуществлять установку, замену

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

ШАГ 1. НА ГЛАВНОЙ СТРАНИЦЕ СИСТЕМЫ «ТЕХЭКСПЕРТ: ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ» ВЫБИРАЕМ «СПРАВОЧНИК ПО ЭКСПЛУАТАЦИИ ЗДАНИЙ».

ШАГ 2. ВЫБИРАЕМ РАЗДЕЛ «ЭНЕРГОСБЕРЕЖЕНИЕ»

ШАГ 3. ОТКРЫВАЕМ СПРАВКУ «ЭКОНОМИЯ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИХ РЕСУРСОВ»

приборов учета используемых энергетических ресурсов, снабжение которыми или передачу которых они осуществляют.

Штрафные санкции за несоблюдение обязанностей по установке приборов учета энергоресурсов

- Несоблюдение требований законодательства об установке приборов учета (стадии проектирования, реконструкции, капитального ремонта, строительства). Штраф на должностных лиц – от 20 тыс. до 30 тыс. руб., на организацию – от 500 тыс. до 600 тыс. руб.

- Несоблюдение требований к поставщикам энергоресурсов по предложению установки приборов учета собственникам жилья. Штраф на должностных лиц – от 20 тыс. до 30 тыс. руб., на организацию – от 100 тыс. до 150 тыс. руб.

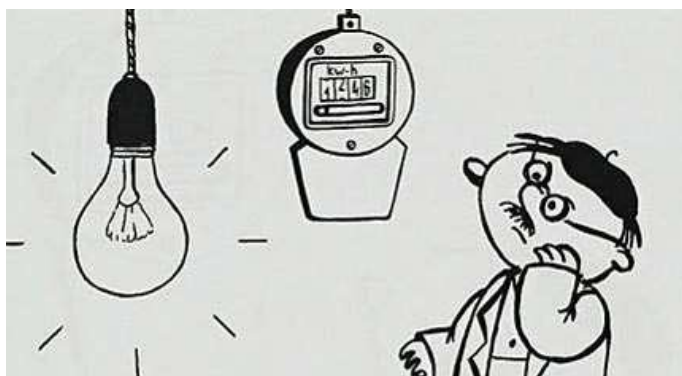
- Необоснованный отказ или уклонение организации, на которую возложена обязанность по установке, замене, эксплуатации приборов учета, от заключения и исполнения договора. Штраф на должностных лиц – от 20 тыс. до 30 тыс. руб., на организацию – от 50 тыс. до 100 тыс. руб.

Контроль за соблюдением обязанностей по установке приборов учета энергоресурсов

- Контроль за соблюдением данных обязанностей осуществляют Федеральная антимонопольная служба (ФАС) и Ростехнадзор и их территориальные органы в субъектах РФ.

Подробности, в т. ч. информацию о требованиях к приборам учета, об их техническом обслуживании и о проверке, смотрите в полном тексте справки «Экономия энергетических ресурсов».

Итак, вы прочитали справочный материал об экономии энергетических ресурсов. Приобретенные знания позволяют вам выстроить процесс установки и обслуживания приборов учета электроэнергии. Более того, располагая информацией, вы избежите штрафов за несоблюдение требований. Таким образом, вы выполните все работы качественно и в срок, экономя время и деньги.



Вы делаете ремонт? Тогда вам поможет наша подборка полезных советов.

1. При работе с горячей водой защитить руки от ожогов помогут двухслойные перчатки. Сначала надеваются тонкие шерстяные перчатки, а поверх них – резиновые.

2. Если вентиль на входе водопроводной магистрали в квартиру не полностью перекрывает воду, а нужно отремонтировать кран на кухне, из положения можно выйти простым способом. Открыть кран в ванной, вывернуть неисправный кран, а его гнездо быстро заткнуть пробкой (от вина). Вода будет стекать в ванну. После ремонта вынуть пробку и вернуть кран на место.

3. Если резиновый шланг велик и не держится на водопроводном кране, то вырежьте на конце шланга клин и плотно стяните шланг в месте выреза изоляционной лентой, создав прочное охватывающее кольцо.

4. При ремонте кранов случается, что прокладка, растертая и прорезанная, исчезла – вместе с водой незаметно «вышла» из крана. Тогда шток нормально вращается в резьбе корпуса головки, а вода не останавливается. Перекройте вентиль, выкрутите головку, поставьте прокладку. Такая же беда возникает и при выкрашивании стенки гнезда клапана.

Электротехнические работы

5. Самодельную лампу-переноску проще всего изготовить из стеклянной банки с завинчивающейся крышкой, проделав в крышке отверстие для патрона лампочки и установив проволочную скобу для подвески. Наложив изоляционную ленту ПВХ на место соединения электропроводов, прогладьте последний виток нагретым паяльником. Витки ленты сплавятся, надежность и долговечность соединения значительно возрастут.

6. Наждачная бумага, наклеенная на дощечку, может очистить жало паяльника от наслоений окислы и нагара. А положенные на шкурку кусочки олова и канифоли помогут одновременно облудить жало паяльника.

7. Для снятия лакового покрытия с поверхности тонкого провода (диаметром 0,2 мм и меньше) можно использовать паяльник: положив провод на деревянную подставку, несколько раз проведите по нему горячим жалом паяльника. Под действием высокой температуры лак тут же сойдет с поверхности провода.

8. Ввести провод в квартиру через канал из трубы или металлического рукава не так-то просто. Для решения этой проблемы можно воспользоваться пылесосом. Бумажный шарик с ниткой вкладывается в металлорукав и продувается пылесосом до тех пор, пока не покажется с другой стороны. Остается привязать провод к нитке и протаскать его. В защитный металлический кожух-трубу электропровод втаскивают нитью, которую, в свою очередь, пропускают сквозь кожух, привязав к грузу. Однако, если кожух имеет несколько колен, сделать это не удастся: из-за трения нити о стенки трубы грузик может застрять. В таком случае намотайте нить на металлическую шпульку от швейной машинки и запустите в трубу. Шпулька прокатится внутрь, разматывая нить.

Малярные работы

9. Для покраски небольшой поверхности не обя-



зательно пачкать кисть. Можно воспользоваться кусочком поролона, а чтобы не испачкать пальцев, надо зажать поролон в скобку, согнутую из полоски жести.

10. После работы с лаком ПФ, если под рукой нет органического растворителя, кисть можно положить в воду. Через сутки лак станет рыхлым и его легко можно будет удалить с кисти теплой водой с мылом.

11. Размешанную краску с остатками пленки можно и не фильтровать. Достаточно налить краску в неглубокую банку, опустить туда кусок капронового чулка и через него макать кисть в краску. Ткань на краю банки можно закрепить резинкой. Если краска на нитроцеллюлозной основе, нужно воспользоваться не капроном, а марлей.

Столярно-плотницкие работы

12. Шурупы и гвозди, натертые мылом или смазанные растительным маслом, легко войдут в самую твердую древесину.

13. Давно ввернутый в древесину шуруп легче вывернуть, если нагреть его, прижав к шляпке жало электрического паяльника.

14. Если шуруп, соединяющий детали, проворачивается при ввертывании, его можно закрепить, предварительно вставив в отверстие одну или несколько спичек, смазанных клеем.

15. Раззенковать отверстие под потайную головку шурупа можно полукруглой головкой винта, зажатого в патроне дрели. Зенковка получается более ровной, чем при пользовании сверлом.

16. Тонкие рейки и планки не расколются, если острие гвоздя немного расплющить.

17. Твердое дерево лучше прибивать четырехгранным костьюлем: он не гнется.

18. Следы от удара молотка на свежеструганном дереве можно удалить, положив на это место кусок мокрой ткани.

19. Бывает так, что шляпку гвоздя или головку шурупа, соединяющего две деревянные детали, необходимо замаскировать. Отщепите долотом тонкий слой – буквально стружку – древесины (но не до конца) в том месте, куда нужно вбить гвоздь, и вбейте его. Затем капните клеем и приклейте стружку на место. Шляпка гвоздя или шурупа исчезнет.

Эти маленькие хитрости помогут вам быстро и экономно сделать ремонт своими руками!

Более подробно о видах ремонта смотрите раздел системы «Технологии ремонтно-восстановительных работ».

ОПРОТЕСТОВАНИЕ РЕШЕНИЯ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ СОБСТВЕННИКОВ

Вопрос. Как обосновать со ссылкой на законодательство право УК на опротестование решений общего собрания собственников помещений в МКД?

Ответ. В соответствии с нормами ЖК РФ обжаловать решение общего собрания собственников помещений в МКД может только собственник помещения в таком доме, не принимавший участия в голосовании или проголосовавший против такого решения. Аналогичную позицию занимают суды по вопросу обжалования протокола общего собрания собственников помещений.

Обоснование. Согласно п. 6 ст. 46 ЖК РФ право на обжалование решения общего собрания собственников помещений в МКД принадлежит только собственнику помещения, не принимавшему участия в собрании или голосовавшему против обжалуемого решения.

Суды, как арбитражные, так и общей юрисдикции, при обращении управляющих организаций с исковыми заявлениями об обжаловании решений общих собраний собственников в МКД отказывают им, поскольку они не являются собственниками помещений в доме (Апелляционное определение Верховного суда Чувашской Республики от 15.07.2013 по делу № 33-2532/2013,

Постановление ФАС Дальневосточного округа от 16.11.2012 № Ф03-4763/2012).

В частности, ФАС Дальневосточного округа в Определении от 16.11.2012 № Ф03-4763/2012 указал, что ЖК РФ, определяя возможность такого способа защиты прав, как обжалование в судебном порядке решений общего собрания собственников помещений в МКД, определил круг лиц, обладающих этим правом, и не включил в него управляющую организацию.

Аналогичную позицию занимают суды по вопросу обжалования протокола общего собрания собственников помещений в МКД. Подобный вывод содержится в Кассационном определении Волгоградского областного суда от 09.11.2011 № 33-11987/2011.

Информацию по интересующему вас вопросу вы также сможете найти в справке «Проведение общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме».

*С уважением, Базанов Дмитрий Александрович,
эксперт проекта*

*«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*

ПЕРЕДАЧА МУНИЦИПАЛЬНОГО ИМУЩЕСТВА

Вопрос. Подскажите, пожалуйста: каков порядок передачи муниципального имущества (объекты водоснабжения) во владение открытому акционерному обществу?

Ответ. Объекты системы централизованного горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, находящиеся в муниципальной собственности, передаются во владение другим лицам или организациям на основании договоров аренды, заключаемых по результатам конкурсов. Порядок проведения конкурсов приведен в Приказе ФАС РФ от 10.02.2010 № 67; существенные условия договора аренды изложены в ст. 41.2 Федерального закона от 07.12.2011 № 416-ФЗ «О водоснабжении и водоотведении» (далее – Закон «О водоснабжении»).

Обоснование. Согласно п. 1 ст. 41.1 Закона «О водоснабжении» передача прав владения и (или) пользования централизованными системами горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения, отдельными объектами таких систем, находящимися в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по договорам аренды таких систем и (или) объектов или по концессионным соглашениям.

Пункт 4 ст. 41.1 Закона «О водоснабжении» гласит: в случае, если права владения и (или) пользования указанными объектами и (или) системами передаются по договору аренды или по концессионному соглашению, указанные системы и (или) объекты подлежат обязательному техническому обследованию. Результаты технического обследования указываются в конкурсной документации.

В соответствии с п. 6 ст. 41.1 Закона «О водоснабжении» договор аренды систем горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения заключается по результатам проведения конкурса на право заключения этого договора в порядке, установленном антимонопольным законодательством РФ.

Правила организации и проведения конкурсов или аукционов на право заключения договоров аренды, договоров безвозмездного пользования, договоров доверительного управления имуществом, иных договоров,

предусматривающих переход прав в отношении государственного или муниципального имущества (далее – Правила организации конкурсов), приведены в Приказе ФАС РФ от 10.02.2010 № 67.

Пункт 17 Правил организации конкурсов гласит: участником конкурсов или аукционов может быть любое юридическое лицо независимо от организационно-правовой формы, формы собственности, места нахождения, а также места происхождения капитала или любое физическое лицо, в т. ч. индивидуальный предприниматель, претендующее на заключение договора.

Также заявителю может быть отказано в участии в конкурсе в следующих случаях:

- непредставление документов, определенных п. 52 Правил организации конкурсов, либо наличие в таких документах недостоверных сведений;
- наличие решения о ликвидации заявителя – юридического лица или наличие решения арбитражного суда о признании заявителя – юридического лица, индивидуального предпринимателя банкротом и об открытии конкурсного производства;
- наличие решения о приостановлении деятельности заявителя в порядке, предусмотренном КоАП РФ, на день рассмотрения заявки на участие в конкурсе.

В соответствии с п. 51 Правил организации конкурсов заявка на участие в конкурсе подается в письменной форме в запечатанном конверте или в форме электронного документа. При этом на конверте указывается наименование конкурса (лота), на участие в котором подается данная заявка. Указание на конверте фирменного наименования, почтового адреса (для юридического лица) или фамилии, имени, отчества, сведений о месте жительства (для физического лица) не является обязательным. В случае если заявка на участие в конкурсе подается в форме электронного документа, организатор конкурса обязан подтвердить в письменной форме или в форме электронного документа ее получение в течение одного рабочего дня с даты получения такой заявки (п. 54 Правил организации конкурсов).

На основании п. 64 Правил организации конкурсов конкурсной комиссией публично в день, во время и в

месте, указанных в извещении о проведении конкурса, вскрываются конверты с заявками на участие в конкурсе и осуществляется открытие доступа к поданным в форме электронных документов заявкам на участие в конкурсе. При этом срок рассмотрения заявок на участие в конкурсе не может превышать 20 дней с даты вскрытия конвертов с заявками на участие в конкурсе и открытия доступа к поданным в форме электронных документов заявкам (п. 71 Правил организации конкурсов), а оценка и сопоставление заявок на участие в конкурсе могут продолжаться не более 10 дней (п. 75 Правил организации конкурсов).

Согласно п. 18 ст. 41.1 Закона «О водоснабжении» победителем конкурса признается участник конкурса, предложивший наилучшие условия, которые определены посредством сравнения условий, предложенных в заявках на участие в конкурсе его участниками. Наилучшие условия соответствуют дисконтированной выручке участника конкурса, для которого определено ее минимальное значение. Пункт 19 ст. 41.1 Закона «О водоснабжении» гласит: дисконтированная выручка участника конкурса равна сумме следующих величин:

1) необходимая валовая выручка от поставок товаров, оказания услуг по регулируемым тарифам в сфере водоснабжения и (или) водоотведения на каждый год срока действия договора аренды;

2) объем финансовой поддержки, необходимой арендатору в целях возмещения затрат или недополученных доходов в связи с производством, поставками товаров, оказанием услуг с использованием арендуемых систем и (или) объектов.

Все величины при этом рассчитываются в ценах первого года действия договора аренды с применением коэффициента дисконтирования, равного норме доходности инвестированного капитала, установленной феде-

ральным органом исполнительной власти в области государственного регулирования тарифов в сфере водоснабжения и водоотведения (п. 21 ст. 41.1 Закона «О водоснабжении»).

Согласно п. 92 Правил организации конкурсов заключение договора осуществляется в порядке, предусмотренном ГК РФ и иными федеральными законами.

Договор аренды централизованных систем горячего, холодного водоснабжения и (или) водоотведения должен соответствовать положениям ст. 41.2 Закона «О водоснабжении». В частности, такой договор должен содержать следующие технические условия:

- 1) описание централизованных систем и (или) объектов, передаваемых в аренду, в т. ч. их технико-экономические показатели и целевое назначение;
- 2) размер арендной платы;
- 3) срок договора аренды;
- 4) плановые значения показателей надежности, качества, энергетической эффективности;
- 5) значения долгосрочных параметров регулирования тарифов;
- 6) предельные сроки прекращения поставок абонентам соответствующих товаров, оказания услуг и допустимый объем непредоставления соответствующих товаров, услуг, превышение которых является существенным нарушением условий договора аренды.

Информацию по интересующему вас вопросу вы также сможете найти в справках «Формирование договорных отношений», «Эксплуатация систем внутреннего водоснабжения и канализации».

*С уважением, Куташенко Марина Павловна,
эксперт проекта
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*

ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ УСЛУГ ПО ОБСЛУЖИВАНИЮ И СОДЕРЖАНИЮ ЗДАНИЯ

Вопрос. В обслуживаемом нами торгово-административном здании все помещения – нежилые (магазины, коммерческие организации и т. п.). На основании протокола собственников от 2009 года наша организация выбрана для обслуживания данного здания. С 2009 года обслуживание квадратного метра стоит 12 руб.

Мы письменно обратились ко всем собственникам с просьбой повысить плату до 14 руб. в связи с повышением МРОТ, изменением стоимости материалов и инвентаря, используемых в процессе оказания услуг, повышением стоимости услуг, оказываемых специализированными организациями. Многие собственники дали отказ. Если мы правильно понимаем, без согласия собственников, в одностороннем порядке мы, обслуживающая организация, не имеем права повысить стоимость услуг по обслуживанию и содержанию здания?

Ответ. Ваш вывод является верным. Без согласия собственников, в одностороннем порядке обслуживающая организация не имеет права повысить стоимость услуг по обслуживанию и содержанию здания.

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

Отношения собственников помещений в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо законом не урегулированы, поэтому в соответствии с п. 1 ст. 6 Гражданского кодекса РФ к

указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности ст. 249, 289 и 290 Гражданского кодекса РФ.

Каждый участник долевой собственности обязан соразмерно со своей долей участвовать в уплате налогов, сборов и иных платежей по общему имуществу, а также в издержках по его содержанию и сохранению (ст. 249 Гражданского кодекса РФ). Данные нормы Гражданского кодекса РФ корреспондируют со ст. 39, 155 (п. 6), 158 (п. 1) Жилищного кодекса РФ, а также с п. 28 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 13.08.2006 № 491.

Из системного анализа указанных положений законодательства следует, что управляющая компания торгово-административного здания не вправе изменить цену договора, если такое решение не согласовано с собственниками.

Документы, регламентирующие данный вопрос, приведены в разделе «Документы». Более подробную информацию по данному вопросу вы можете найти в разделе справочника «Договоры в области эксплуатации зданий» в комплекте «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

*С уважением, Соколова Татьяна Александровна,
юрисконсульт проекта
«Техэксперт: Эксплуатация зданий»
ГК «Браво Софт», г. Н. Новгород*

ПРОВЕРКА МЧС РФ. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕРКИ

Одна из самых сложных и частых проверок, которые могут прийти в вашу организацию, – это проверка МЧС. Из данного материала вы узнаете, что служит основанием для проверки. Другими словами, правомочен ли визит надзорной инспекции.

МЧС РФ осуществляет деятельность непосредственно и через входящие в его систему территориальные органы – региональные центры по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий и органы, специально уполномоченные решать задачи гражданской обороны и задачи по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций, по субъектам РФ, федеральную противопожарную службу Государственной противопожарной службы (п. 3 Положения о Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий).

Одним из направлений деятельности МЧС РФ и территориальных органов является надзорная деятельность (пп. 4 п. 8 Положения о Министерстве Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий).



Надзорная деятельность осуществляется в порядке проведения проверок:

- соблюдения требований законодательства в области пожарной безопасности;
- соблюдения требований законодательства в области гражданской обороны, защиты населения и территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

В соответствии с положениями Федерального закона от 26.12.2008 № 294-ФЗ «О защите прав юридических лиц и индивидуальных предпринимателей при осуществлении государственного контроля (надзора) и муниципального контроля» (далее – ФЗ № 294) проверки могут быть плановыми и внеплановыми.

Плановые проверки проводятся не чаще одного раза в 3 года. Основанием для проведения проверки служит ежегодный план МЧС РФ. Основанием для включения плановой проверки в ежегодный план проведения плановых проверок является истечение 3 лет со дня:

- государственной регистрации юридического лица, индивидуального предпринимателя;



- окончания последней плановой проверки юридического лица, индивидуального предпринимателя;
- начала осуществления юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем предпринимательской деятельности.

О проведении плановой проверки юридическое лицо уведомляется не позднее чем в течение 3 рабочих дней до начала ее проведения посредством направления копии распоряжения или приказа руководителя, заместителя руководителя о начале проведения плановой проверки заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении или иным доступным способом (п. 12 ст. 9 ФЗ № 294).

Плановая проверка проводится в форме документарной и (или) выездной проверки (п. 11 ст. 9 ФЗ № 294).

В соответствии с п. 2 ст. 10 ФЗ № 294 основанием для проведения внеплановой проверки является:

- 1) истечение срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;
- 2) поступление в органы государственного контроля (надзора), органы муниципального контроля обращений и заявлений граждан, в т. ч. индивидуальных предпринимателей, юридических лиц, информации от





органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о следующих фактах:

а) возникновение угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ;

б) причинение вреда жизни, здоровью граждан, объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов РФ.

3) приказ (распоряжение) руководителя жилищной инспекции, изданный в соответствии с поручениями Президента РФ, Правительства РФ и на основании требования прокурора о проведении внеплановой проверки по поступившим в органы прокуратуры материалам и обращениям.

Внеплановая выездная проверка может быть проведена по основаниям, указанным в п. «а» и «б», органами государственного контроля (надзора), органами муниципального контроля после согласования с органом прокуратуры по месту осуществления деятельности таких юридических лиц, индивидуальных предпринимателей (п. 5 ст. 10 ФЗ № 294).

О проведении внеплановой выездной проверки, за исключением внеплановой выездной проверки, основания проведения которой указаны в п. 2 ч. 2 ст. 10 ФЗ № 294, юридическое лицо, индивидуальный предприниматель уведомляются органом государственного контроля (надзора), органом муниципального контроля не менее чем за 24 часа до начала ее проведения любым доступным способом (п. 16 ст. 10 ФЗ № 294).

Внеплановая проверка также проводится в форме документарной и (или) выездной проверки (п. 4 ст. 10 ФЗ № 294).

Предметом документарной проверки являются сведения, содержащиеся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя, устанавливающих их организационно-правовую форму, права и обязанности, документы, используемые при осуществлении их деятельности и связанные с исполнением ими обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами, исполнением предписаний и постановлений органов государственного контроля (надзора), органов муниципального контроля. Организация документарной проверки (как плановой, так и внеплановой) осуществляется в порядке, установленном ст. 14 ФЗ № 294, и

проводится по месту нахождения органа государственного контроля (надзора) (п. 1, 2 ст. 11 ФЗ № 294).

Предметом выездной проверки являются содержащиеся в документах юридического лица, индивидуального предпринимателя сведения, а также соответствие их работников, состояние используемых указанными лицами при осуществлении деятельности территорий, зданий, строений, сооружений, помещений, оборудования, подобных объектов, транспортных средств, производимые и реализуемые юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем товары (выполняемые работы, предоставляемые услуги) и принимаемые ими меры по исполнению обязательных требований и требований, установленных муниципальными правовыми актами. Выездная проверка (как плановая, так и внеплановая) проводится по месту нахождения юридического лица, месту осуществления деятельности индивидуального предпринимателя и (или) по месту фактического осуществления их деятельности (п. 1, 2 ст. 12 ФЗ № 294).

Выездная проверка проводится в случае, если при документарной проверке не представляется возможным:

1) удостовериться в полноте и достоверности сведений, содержащихся в уведомлении о начале осуществления отдельных видов предпринимательской деятельности и в иных имеющихся в распоряжении органа государственного контроля (надзора) документах юридического лица, индивидуального предпринимателя;

2) оценить соответствие деятельности юридического лица, индивидуального предпринимателя обязательным требованиям или требованиям, установленным муниципальными правовыми актами, без проведения соответствующего мероприятия по контролю (п. 3 ст. 12 ФЗ № 294).

Срок проведения плановой или внеплановой проверки в форме документарной и (или) выездной проверки не может превышать 20 рабочих дней.

Таким образом, из данной статьи вы узнали, что может послужить основанием для проверки МЧС. Данная информация позволит вам вовремя подготовиться, тем самым избежав дальнейших штрафов. Более того, в определенных случаях вы можете избежать проверки, если предписание о ней составлено надзорным органом неверно.



**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД
СЕВЕРО-ЗАПАДНОГО ОКРУГА
ПОСТАНОВЛЕНИЕ от 16 декабря 2013 года
Дело № А56-23728/2013 о переходе права
собственности**

Суд установил. Закрытое акционерное общество «Конкурент-Холдинг» (далее – Общество) обратилось в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области с иском к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу (далее – Управление Росреестра) об обязанности ответчика осуществить действия по государственной регистрации перехода права собственности Общества на здание склада общей площадью 876,5 кв. м.

Как следует из материалов дела, товарищество с ограниченной ответственностью производственная оптово-розничная фирма «Конкурент» (продавец) и Общество (покупатель) заключили договор купли-продажи объекта нежилого фонда – металлического корпуса площадью 1 080 кв. м.

Объект нежилого фонда передан Обществу по акту приема-передачи.

На основании приказа генерального директора Общества от 20.08.2008 пристройка площадью 135,4 кв. м демонтирована в связи с аварийным состоянием.

В ноябре 2012 года проведен государственный учет данного объекта с присвоением кадастрового номера.

Общество, ссылаясь на то, что договор купли-продажи сторонами исполнен, однако в связи с ликвидацией продавца не имеется возможности зарегистрировать переход права собственности на объект недвижимого имущества, обратилось в арбитражный суд с настоящим иском.

Суд первой инстанции признал исковые требования обоснованными по праву и подтвержденными материалами дела.

Апелляционный суд решение от 31.05.2013 отменил, в удовлетворении заявленных требований отказал, поскольку истцом выбран ненадлежащий способ защиты.

Кассационная инстанция не находит оснований для удовлетворения жалобы с учетом следующего.

В соответствии со ст. 8, 131, 223, 551 Гражданского кодекса РФ переход права собственности по договору продажи недвижимого имущества подлежит государственной регистрации, и право собственности на приобретенную недвижимость возникает у покупателя с момента такой регистрации.

Как следует из п. 62 Постановления Пленума Верховного суда РФ и Пленума Высшего арбитражного суда РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» (далее – Постановление № 10/22), в случае ликвидации продавца покупатель недвижимого имущества, которому было передано владение во исполнение договора купли-продажи, вправе обратиться за регистрацией перехода права собственности. Отказ государственного регистратора зарегистрировать переход права собственности в свя-



зи с отсутствием заявления продавца может быть обжалован в суде по правилам гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ. Рассматривая такое требование покупателя, суд проверяет исполнение сторонами обязательств по договору. Если единственным препятствием для регистрации перехода права собственности к покупателю является отсутствие продавца, суд удовлетворяет соответствующее требование покупателя.

В данном случае Общество заявило к Управлению Росреестра требования в исковом порядке и просило суд вынести решение о государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект по договору купли-продажи с применением ст. 551 ГК РФ.

Отказывая в удовлетворении исковых требований в связи с избранием истцом ненадлежащего способа защиты нарушенного права, суд апелляционной инстанции руководствовался разъяснениями, содержащимися в п. 62 Постановления № 10/22.

Надлежащим способом защиты права в случае ликвидации стороны по сделке является обжалование отказа государственного регистратора в регистрации перехода права собственности по правилам гл. 24 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Аналогичная правовая позиция изложена в Постановлении Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 03.04.2012 № 14397/11.

В материалы дела не представлены доказательства обращения Общества в Управление Росреестра с заявлением о государственной регистрации перехода права собственности на спорный объект недвижимости.

При таких обстоятельствах суд апелляционной инстанции правомерно отказал Обществу в удовлетворении исковых требований.

Поскольку нормы материального права, регулирующие спорные отношения, судом апелляционной инстанции применены правильно, процессуальных нарушений не допущено, суд кассационной не находит оснований для отмены или изменения принятого судебного акта.

Руководствуясь ст. 286, 287, 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, **Федеральный арбитражный суд Северо-западного округа**

ражный суд Северо-Западного округа постановил: Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 16.09.2013 по делу № А56-23728/2013 оставить без изменения, а кассационную жалобу закрытого акционерного общества «Конку-рент-Холдинг» – без удовлетворения.

**ФЕДЕРАЛЬНЫЙ АРБИТРАЖНЫЙ СУД
ЗАПАДНО-СИБИРСКОГО ОКРУГА**

**Постановление от 19 декабря 2013 года
Дело № А46-29243/2012**

Суд установил. Открытое акционерное общество «Межрегиональная сетевая распределительная компания Сибири» (далее – ОАО «МРСК Сибири», истец) обратилось в Арбитражный суд Омской области с иском к муниципальному производственно-эксплуатационному предприятию «Омскэлектро» (далее – МУПЭП «Омскэлектро», ответчик) о взыскании 82 092 060 руб. 70 коп., из которых 80 987 017 руб. 53 коп. – задолженность по оплате услуг по передаче электрической энергии за июнь 2012 года, 1 105 043 руб. 25 коп. – проценты за пользование чужими денежными средствами за период с 19.07.2012 по 01.10.2012.

В порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ (далее – АПК РФ) судом принято уменьшение размера исковых требований в части взыскания основного долга за июнь 2012 года до 75 947 890 руб. 54 коп., увеличение исковых требований в части процентов до 2 437 845 руб. 50 коп.

ОАО «Омскэлектро» обратилось с кассационной жалобой, в которой просит отменить решение и постановление в части взыскания 1 641 861 руб.11 коп.

В кассационной жалобе ОАО «Омскэлектро» приводит следующие доводы: суды при выборе величины мощности 219,986 МВт, а не 261,151 МВт руководствовались нормами права, утратившими силу до возникновения правоотношений по оплате задолженности; вывод судов, что в расчете объема оказанных услуг не должны использоваться утвержденные часы пиковой нагрузки для определенных ценовых зон и ежемесячный отчет системного оператора по часам пиковой нагрузки для Омской области, не соответствует п. 15 (1) Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 № 861 (далее – Правила № 861); судами неполно выяснены обстоятельства, имеющие значение для дела, что привело к взысканию задолженности, в расчете которой истцом не использована величина мощности, равная 219,986 МВт; размер исковых требований истцом не подтвержден соответствующим детальным расчетом и соответствующими документами, что лишило ответчика возможности его проверки и предоставления соответствующих документов для его опровержения; судами не учтена действующая тарифно-договорная модель на территории Омской области, в связи с этим взыскание части суммы долга влечет двойную оплату одного и того же объема оказанных услуг.

Суд кассационной инстанции, проверив в порядке ст. 284, 286 АПК РФ правильность применения судами норм материального и процессуального права, изучив

материалы дела, исходя из доводов кассационной жалобы, отзыва, заслушав пояснения представителей сторон, пришел к выводу об отсутствии оснований для отмены судебных актов.

Как следует из материалов дела и установлено судами, истец и ответчик являются смежными сетевыми территориальными организациями, владеющими объектами электросетевого хозяйства, с использованием которых взаимно оказывают услуги по передаче электрической энергии и осуществляют в установленном законом порядке технологическое присоединение энергопринимающих устройств (энергетических установок) юридических и физических лиц.

Суды, руководствуясь ст. 309, 310 ГК РФ, п. 15 (1) Правил № 861, рассмотрев разногласия сторон, пришли к выводу о наличии задолженности у ответчика в спорной сумме, согласившись с применяемой истцом величиной мощности.

Суд апелляционной инстанции установил, что расчет истца о величине мощности является верным, подтвержден документально, ответчиком с представлением надлежащих доказательств не опровергнут.

При рассмотрении спора суды отклонили довод, аналогичный доводу кассационной жалобы, о том, что ответчик оплачивает стоимость услуг по передаче электрической энергии в отношении объектов уличного освещения в пользу гарантирующего поставщика, а гарантирующий поставщик обязан осуществлять оплату в пользу истца.

Следовательно, истец обязан уменьшить количество услуг, предъявленных в исковой период, на количество услуг, оплаченных ответчиком в пользу гарантирующего поставщика.

При этом суды исходили из того, что в расчетах между двумя сетевыми организациями учитывается объем фактического сальдированного перетока без разделения его на собственные нужды сетевой организации или на нужды потребителей (п. 52 Методических указаний по расчету регулируемых тарифов и цен на электрическую (тепловую) энергию на розничном (потребительском) рынке, утвержденных Приказом ФСТ РФ от 06.08.2004 № 20-э/2).

Ответчик не доказал (ч. 1 ст. 65 АПК РФ), что истец получает плату за услуги по передаче электрической энергии до данных объектов от гарантирующего поставщика.

Доводы заявителя о неправильности указанных выводов судов основаны на ином толковании положений действующего законодательства, а также иной оценке обстоятельств спора и не свидетельствуют о неправильном применении судами норм права, поэтому подлежат отклонению судом кассационной инстанции.

Руководствуясь п. 1 ч. 1 ст. 287, ст. 289 Арбитражного процессуального кодекса РФ, **Федеральный арбитражный суд Западно-Сибирского округа постановил:** решение от 12.03.2013 Арбитражного суда Омской области и постановление от 25.07.2013 Восьмого арбитражного апелляционного суда по делу № А46-29243/2012 оставить без изменения, кассационную жалобу – без удовлетворения.

Постановление вступает в законную силу со дня его принятия.



Фонд ЖКХ принял участие в рабочей встрече с кредитными организациями по вопросам, связанным со специальными банковскими счетами для формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов

В конце января 2014 года на площадке НП «ЖКХ Развитие» состоялась рабочая встреча с представителями банковского сообщества, инициированная Фондом содействия реформированию ЖКХ. В ней приняли участие представители 19 банков, уполномоченных вести специальные банковские счета для формирования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирных домах, а также представители Фонда ЖКХ и НП «ЖКХ Развитие».

На мероприятии особое внимание было уделено обсуждению вопросов, связанных со специальными банковскими счетами для формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

На сегодняшний день 15 банков создали банковский продукт «Специальный банковский счет для формирования фонда капитального ремонта».

В целях улучшения качества данной услуги представители банков выступили с инициативой обратиться за поддержкой к Ассоциации российских банков и Ассоциации региональных банков России с целью донести до Центрального банка РФ информацию о необходимости разработки дополнительных банковских норм, регулирующих операции по специальным счетам на капитальный ремонт. Предложение было поддержано участниками совещания.

Представители Фонда ЖКХ выразили готовность к



дальнейшему сотрудничеству с банковским сообществом в рамках решения данного вопроса, а также к продолжению работы по мониторингу и опубликованию на сайте фонда информации по специальным банковским счетам для формирования фонда капитального ремонта многоквартирных домов.

На сайте Фонда ЖКХ размещены плановые показатели этапов пятилетних программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда, рассчитанные согласно требованиям ч. 2.1 ст. 16 185-ФЗ

В связи со вступлением в силу 240-ФЗ программы переселения граждан из аварийного жилищного фонда, в т. ч. и с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства, должны быть разработаны на период до 2017 года.



Фондом ЖКХ, согласно требованиям ч. 2.1 ст. 16 Федерального закона от 21.07.2007 № 185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства», рассчитаны плановые показатели этапов пятилетних программ переселения граждан из аварийного жилищного фонда совокупно с программами переселения граждан из аварийного жилищного фонда с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства (общая площадь аварийного жилищного фонда, переселение граждан из которого должно быть предусмотрено этапом региональной адресной программы).

Субъектам РФ необходимо исходить из данных плановых показателей при формировании региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда, в т. ч. и с учетом необходимости развития малоэтажного жилищного строительства.

Указанные плановые показатели размещены на сайте Фонда ЖКХ в разделе «Методические материалы и рекомендации/Расчет размера этапов региональных адресных программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда в соответствии с ч. 2.1 ст. 16 Федерального закона «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства».

Источник: Управление по связям с общественностью ГК ФСР ЖКХ

САМЫЙ КРУТОЙ СТРИТ-АРТ ИЗ РОССИИ

Лучшие работы уличных художников, которые скрасили российскую действительность в 2013 году! Стрит-арт может делать города красивее, а людей – немного добрее и счастливее. Потому что на красивые, «умные» и яркие картины на наших улицах смотреть куда приятней, чем на простой бетон.

Источник: AdMe.ru



БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

Уважаемые пользователи!

С помощью приложения к газете вы можете отслеживать появление новой информации в каждом разделе системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

ПАМЯТКА ПОЛЬЗОВАТЕЛЯМ

Все вопросы по работе с системой «Техэксперт: Эксплуатация зданий» вы можете задать вашему эксперту по информационному обслуживанию, который проведет как полное, так и частичное обучение.

Пользователям системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» доступны следующие услуги:

- вы можете запрашивать внесение в систему дополнительных документов, касающихся вопросов эксплуатации зданий;

- вы можете обратиться к разработчику системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий» на Линию профессиональной поддержки.

Срок ответа на Линии профессиональной поддержки – 3 рабочих дня!

Форму для отправки заявки на Линию профессиональной поддержки вы найдете на главной странице



системы «Техэксперт: Эксплуатация зданий».

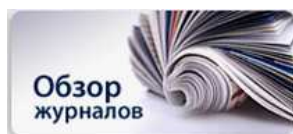
При помощи баннера «Обзор мероприятий» вы получаете быстрый доступ к справочной информации о мероприятиях для специалистов в области эксплуатации недвижимости (конференции, выставки, семинары).



Посредством баннера «Обзор законодательства» вы получаете быстрый доступ к законодательству РФ с самыми последними изменениями и дополнениями.



С помощью сервиса «Обзор журналов» вы можете ознакомиться с обзором актуальных периодических изданий.



ИР «Электронные издания»



Электронная версия журнала «Водохозяйственные комплексы и системы. Водоснабжение», № 12, 2013

- Воду на острове Русский будут добывать из подземных источников
- Федеральное агентство по строительству и ЖКХ преобразовано в Министерство строительства и ЖКХ РФ
- Вступление в силу закона об очистных сооружениях на заводах вновь перенесут – Минприроды
- Отраслевое регулирование. Нормативно-правовая база
- При Минрегионе России будет создана комиссия по вопросам поддержки проектов сферы жилищно-коммунального хозяйства
- Минсельхоз РФ о перспективах гидротехнического сооружения на Северном Кавказе
- Региональные проекты и программы
- По инициативе Магаданского регионального отделения «Единой России» начата работа по программе «Чистая вода»
- Проект строительства трубопровода в Омской области востребован и жителями, и бизнесом
- Обзор ИА «Монитор»: мелиорация в России
- Тарифы на услуги ЖКХ в Москве вырастут с ноября 2014 года в среднем на 7%
- Муниципальные проекты и программы
- В Иркутске введены в эксплуатацию две станции обеззараживания воды российского производства
- Новороссийск вводит новых подрядчиков для реконструкции Неберджаевского водохранилища
- Глава свердловского Минприроды взял на контроль ремонт Красногвардейского гидроузла
- Почти 7 млрд инвестиций вложено в развитие водно-канализационного хозяйства Сочи
- В Кировской области начат капремонт гидроузла на реке Шурминка
- В ОЭЗ «Тольятти» началось присоединение системы водоснабжения и канализации к внеплощадочным сетям
- В 2 челябинских поселках введены в эксплуатацию новые водопроводы
- АКС завершают строительство крупного водопровода
- В деревне Заречье Кромского района построили долгожданный водопровод
- Минэкологии Башкирии: «Кроношпан» не навредит источникам водоснабжения Уфы
- Качественной питьевой водой на Колыме обеспечено 99,6% жителей
- На совещании в правительстве Челябинской области обсуждался вопрос обеспечения южноуральцев качественной питьевой водой
- Качество воды в Неве стабилизировалось
- Канализация и очистные сооружения
- Пермский край: завершён новый этап реконструкции БОС
- Комплекс очистных сооружений на Антипинском НПЗ запустят до конца года
- РАВВ: завершаются работы по санации коллектора в центре Екатеринбурга

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

- Мэр Москвы познакомился с ходом реконструкции на Курьяновских очистных сооружениях
- Опыт и решения компаний
- Ростовский водоканал готов к работе в зимних условиях
- Grundfos нашел пути повышения энергоэффективности Москвы
- Standard & Poor's: прогноз по рейтингам ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» пересмотрен на «Позитивный»
- Группа ГМС приняла участие в выставке PCVexpo-2013
- «Новогор-Прикамье» оптимизирует работу колонок
- ООО «Сочиводоканал» и Центр волонтерства «Серебряный возраст» организовали очередной рейд по контролю сточных вод абонентов
- ООО «Югводоканал» продолжает работы по установке локальных систем оповещения на объектах предприятия
- В Ярославской области завершена откачка воды из зоны инженерной защиты
- Водопровод в Пскове ремонтируют по уникальной технологии
- Grundfos представил инновационные решения для водного сектора
- Вышла новая версия систем контроля протечки воды Neptun ProW+
- Барьер EVON надежно охраняет системы отопления и водоснабжения
- «Тюмень Водоканал» откажется от жидкого хлора
- Киров: новая станция ККС перекачала миллион кубометров стоков
- Мосводоканал: осадок после очистки воды обрабатывают по-новому
- Электроснабжение водозаборных сооружений Воронежа стало «умней»
- Компания «Данфосс» представила энергоэффективное техническое решение для водоканалов
- Фирма «Круг» автоматизирует процесс реагентной очистки воды водоканала
- Новая модель ALPHA2 new признана самым энергоэффективным циркуляционным насосом в мире
- Высокоэффективные насосы Wilo помогают экономить
- Сергей Донской запустил блок ультрафиолетового обеззараживания сточных вод на станции аэрации Ростовского водоканала
- Зарубежные опыт и практика
- Группа компаний Wilo вошла в тройку ведущих «скрытых чемпионов»
- В Оренбуржье директор фирмы сам устанавливал тарифы на услуги по водоснабжению
- Долг предприятий и компаний перед ООО «Башкирская генерирующая компания» за воду и тепло вырос на 400 млн руб.
- ЦБК «Волга» подозревают в нанесении ущерба окружающей среде
- В РБ более 20 бесхозных объектов водоснабжения не были поставлены на учет и ремонтировались за счет жителей
- Воронежское «трубное дело» передали воронежским следователям
- Ограничение энергоснабжения объектов водоканала «Восточное» отложено
- Обзор ИА «Монитор»: проблемы реализации программы «Чистая вода»
- Генеральный директор ОАО «Евразийский» С. Ю. Светлицкий посетил новые Бзугинские очистные сооружения канализации
- Эксперты не поддержали «авансовое» ЖКХ
- РКС вошли в рейтинг фундаментальной эффективности крупнейших компаний страны
- Санкт-Петербург: водоканал ответил на вопросы управляющих организаций
- Инвестпроект «Чистый Дон» для городских и региональных СМИ
- Омскводоканал – победитель конкурса «100 лучших товаров России – 2013»
- Новинки профессиональной литературы
- Семинар «Водоподготовка – современные требования, технологии, оборудование»
- Семинар «Технологическое присоединение объектов капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения»
- Семинар «Проектирование и строительство систем водопровода и канализации»
- Семинар «Правовые отношения в области пользования водными объектами (водное законодательство)»
- Межрегиональная специализированная выставка «Стройиндустрия Севера. Энергетика. ЖКХ – 2014»
- Специализированная выставка инженерного оборудования и климатической техники «КлиматАкваТЭкс – 2014»



Электронная версия журнала «Инженерные системы зданий», № 12, 2013

- РФ может сэкономить к 2020 году до 20% от уровня энергопотребления 2012 года
- Дмитрий Медведев: энергоёмкость в России выше, чем в развитых странах, на 250–350%
- Мень предложил Минэнерго объединить усилия по возведению энергоэффективных домов
- Ноябрь, 2013: новые поступления стандартов в Федеральном информационном фонде технических регламентов и стандартов (выпуск № 11-2013)
- Российские решения
- Самарцы осваивают приборы учета
- В омских хрущевках устанавливают счетчики воды с GSM-модемами
- Энергокомпания внедряет «интеллектуальный

БРАВО, ЭКСПЛУАТАЦИЯ ЗДАНИЙ!

учет»

- Смоленская область: даже дома становятся «умными»
- Система безопасности на платформе SecurOS установлена на социальном объекте в Минске
- В детском воспитательном центре Великобритании установлена система IP-видеонаблюдения
- «Светосбережение» защитит здоровье людей
- Казахстан: установка общедомовых приборов учета тепловой энергии
- Заводы BASF защищают периметр при помощи мегапиксельных камер Arecont Vision
- Программа установки индивидуальных счетчиков в Грузии завершится до 2016 года
- В самом центре Мадрида вырос современный жилой комплекс
- Мультирум. Системы диспетчеризации
- В Midea RAC было разработано приложение, с которым любой современный смартфон может выполнять функции пульта управления
- В Москве представили модель «умного дома», управляемого при помощи смартфона
- Кондиционирование и вентиляция
- Новые наружные блоки системы кондиционирования Kentatsu DX Pro III W с водяным охлаждением конденсатора
- Новая линейка бытовых кондиционеров IGC
- Philips: переход на светодиодное освещение в России позволит экономить 2 млрд евро в год
- ЗАО «ЛЭМЗ» модернизировало счетчик постоянно-го тока СКВТ-Ф610 (интерфейс RS-485)
- «Взрывная» лампа от Nuke Lamp
- Sanken Electric: светодиоды, использующие возобновляемые источники энергии
- Новинки тепловой техники BALLU на выставке MITEH-2013
- До 45% тепла могут экономить жители Ростова-на-Дону за счет реконструкции систем теплоснабжения
- Dimplex: тепловые насосы рассол-вода в компактном исполнении
- Slim Heat – новый продукт в линейке теплых полов «Национальный комфорт»
- Барьер EVON надежно охраняет системы отопления и водоснабжения
- Компания «Данфосс» представила энергоэффективное техническое решение для водоканалов
- «Новогор-Прикамье» оптимизирует работу колонок
- Новая модель ALPHA2 new признана самым энергоэффективным циркуляционным насосом в мире
- Высокоэффективные насосы Wilo помогают экономить
- Уличная IP-камера с ИК-подсветкой и Автофокусом от MICRODIGITAL Inc.
- Компания Schneider Electric пополнила линейку IP-камер Pelco Sarix Professional новой серией 0,5-5 мегапиксельных моделей IXP
- Команда Asutep выпустила новые IP-камеры
- Торговая марка Polyvision запустила серию уличных IP-видеокамер
- GRUNDIG представляет IP-камеры

- Компания «ЭРВИ групп» представляет новую миниатюрную IP-камеру в антивандальном исполнении RVi-IPC32DNS
- Компания ЭРВИСТ представляет Спектрон-601Exi – многодиапазонный извещатель пламени
- Выпущены новые огнестойкие кабели ЮНИТЕСТ
- Выпущен новый ИБП от компании «Бастион»
- CSoft выпустила 3.1-версию «Project StudioCS ОПС»
- На рынке пожарной безопасности появились новинки от компании «Арсенал безопасности»
- Телевидение. Связь. Интернет
- Компания VIZIO представила новую 1,4-метровую звуковую панель 3.0 Home Theater Soundbar (S5430w -C2)
- На выставке CES 2014 представят новые изогнутые OLED телевизоры
- Контейнер для сбора батареек и люминесцентных ртутных ламп KM23
- Лифт для перемещения без лестниц
- Устройство для двусторонней связи между кабиной лифта и сервисным центром
- Hitachi объявила о завершении цикла разработки технологии передачи видеосигнала по беспроводным сетям стандарта IEEE 802.11e
- Применение частотного регулирования в квартальных системах теплоснабжения (часть 2)
- На Kickstarter собирают деньги на «мозг» для умного дома
- Энергоэффективный дом, в котором экономия на отоплении 50%, обходится строителям на 15% дороже обычного здания
- IP-видеонаблюдение: победа состоялась, что дальше?
- Современные технологии помогают экономить, создают уют и охраняют от грабителей
- Как повысить энергоэффективность зданий
- Для внедрения энергоэффективных технологий нужно субсидировать застройщиков
- Пять основных преимуществ объединения охранных услуг с управлением домашней автоматикой
- Массовое строительство энергоэффективных зданий в России пока что вряд ли возможно
- Новинки профессиональной литературы
- Курс «Обеспечение безопасности объектов с помощью систем IP-видеонаблюдения»
- Семинар «Организация систем видеонаблюдения»
- Семинар «Проектирование и строительство систем водопровода и канализации»
- Семинар «Энергетические обследования и управление энергосбережением зданий и сооружений»
- Специализированная выставка инженерного оборудования и климатической техники «КлиматАкваТЭкс-2014»
- 18-я Специализированная выставка «СтройТехЭкспо. Коммунальное хозяйство. Энергосбережение – 2014»
- Межрегиональная специализированная выставка «Стройиндустрия Севера. Энергетика. ЖКХ – 2014»

