



12 марта 2014 года состоялось очередное отчетно-выборное Общее собрание членов РОО работодателей – предприятий ЖКХ ЛО с участием представителей комитета по ЖКХ и транспорту, комитета государственного жилищного надзора и контроля.

## ЧТО ГОД ПРОШЕДШИЙ НАМ ПРИНЕС РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ОБЪЕДИНЕНИЯ В 2013 ГОДУ

В представленном отчете о работе за истекший 2013 год были обозначены основные результаты деятельности как Объединения в целом, так и каждой Ассоциации, входящей в его состав.

Ассоциацией водоканалов были проведены круглые столы и заседания, в частности с участием руководителя комитета по ЖКХ и транспорту. Состоялся круглый стол при участии представителей генерального консульства Дании и датских производственных компаний. Особенно члены Ассоциации подчеркнули пользу от проведения выездных мероприятий по обмену опытом.

Ассоциацией управляющих и эксплуатирующих организаций жилищного фонда в 2013 году были достигнуты большие успехи. Состоялось девять заседаний Ассоциации, в том числе с участием Председателя комитета по ЖКХ и транспорту ЛО, прошли круглые столы с руководителем ГЖИ по раскрытию информации и работе инспекторов. Состоялось совместное заседание с Ассоциацией организаций, осуществляющих сбор и вывоз ТБО о едином договоре по вывозу ТБО, заседании по вопросу создания ЕРКЦ на территории ЛО, по итогам которого было направлено обращение к Губернатору ЛО. Неоднократно проводились заседания совместно с ГЖИ и комитетом по ЖКХ и транспорту по проекту закона о капремонте, расширенное заседание с депутатами ГД (руководитель фракции Справедливая Россия) по итогам принятия областного закона о капремонте. По традиции прошло выездное заседание и неформальное мероприятие в п.Сиверском.

По инициативе Председателя Ассоциации **Рыжова А.В.**, при активной поддержке Вице-губернатора **Пахомовского Ю.В.** состоялся Первый региональный съезд управляющих компаний Ленинградской области, в котором приняли участие около ста управляющих компаний со всех районов Ленинградской области.

На заседании Ассоциации теплоснабжающих организаций руководители предприятий

рассказали об опыте работы по установке и обслуживанию коллективных приборов учета, о программах энергосбережения и работе с потребителями.

В 2013 году продолжила свою работу Ассоциация организаций, осуществляющих сбор и вывоз ТБО. В рамках работы Ассоциации были проведены круглые столы, с



посещением полигонов, действующих на территории Ленинградской области с участием руководителя и представителя комитета по ЖКХ и транспорту Ленинградской области. По итогам мероприятий были направлены ряд запросов в контрольно-надзорные органы по разъяснению отдельных положений законодательства.

Членами Объединения на Общем собрании были утверждены план работы на 2014 год, бюджет Объединения. В связи с истечением срока полномочий предыдущего состава Правления на Общем собрании был утвержден новый состав. В него вошли:

1. **Дроздов Станислав Александрович** – директор МП «Жилищное хозяйство» г.Кириши – Председатель Правления РОО работодателей – предприятий ЖКХ ЛО;

2. **Рыжов Алексей Владимирович** – директор МУП ЖКХ «Сиверский» Гатчинский р-н – Председатель Ассоциации управляющих и эксплуатирующих организаций жилищного фонда Ленинградской области;

3. **Урядников Дмитрий Викторович** – директор МП «УВКХ» г.Кириши – Председатель Ассоциации водоканалов Ленинградской области;

4. **Ефименко Светлана Станиславовна** – директор МП «ККП г.п.Будогощь» Киришский р-н – Председатель Ассоциации организаций, осуществляющих сбор, вывоз и

утилизацию отходов на территории Ленинградской области;

5. **Тахтай Алексей Александрович** – директор МУП «Тепловые сети» г.Гатчина – Председатель Ассоциации теплоснабжающих организаций Ленинградской области;

6. **Колтунов Игорь Исакович** – заместитель Председателя Правления, генеральный директор ООО «ЖКК» Всеволожский р-н;

7. **Маслов Игорь Васильевич** – генеральный директор ООО «Благоустройство» г.Пикалево;

8. **Пастухова Вера Васильевна** – директор МП «Водоканал» г.Тихвин;

9. **Стронская Надежда Ярославна** – генеральный директор ООО «ЖилКомСервис» г.Пикалево;

10. **Махов Валерий Игоревич** – директор МУП «Тепловые сети г.Пикалево»;

11. **Цыпкайкин Юрий Иванович** – директор МУП «Водоканал» г.Гатчина.

С поздравлением членов Объединения с Днем работников ЖКХ выступили:

- **Полнов К.Б.** – председатель комитета по ЖКХ и транспорту ЛО.



- **Вебер С.В.** – первый заместитель председателя комитета – начальник департамента ЖКХ.

- **Кузьмин С.Н.** – председатель комитета государственного жилищного надзора и контроля ЛО, главный государственный жилищный инспектор.

- **Леонтьева Н.А.** – председатель Межрегионального профсоюза СПб и ЛО работников ЖКО и сферы обслуживания.

1 Что год прошедший нам принес

2-3 Поле деятельности

4 Обзор арбитражной практики

*Уважаемые коллеги!  
Поздравляю Вас  
с профессиональным  
праздником!*



Традиционно он отмечается весной, когда заканчивается отопительный сезон – главное испытание для жилищно-коммунальной сферы.

В этот период мы поработали достойно, и с полным правом можно подвести некоторые итоги не только минувшей зимы, но и нашей работы по улучшению состояния жилищно-коммунальной сферы.

Можно сказать, что курс на привлечение инвестиций в теплоэнергетику, в водоснабжение и водоотведение, в переработку отходов выдерживается. Начата реализация многих проектов, которые позволяют реконструировать системы коммунального хозяйства. Например, беспрецедентная по масштабу и финансовым объемам программа с Газпромом по обновлению сетей и источников теплоснабжения с использованием природного газа.

Изношенные фонды и инфраструктура сегодня требуют огромных денежных вложений, которые невозможно изыскать в бюджете. Тем не менее, в единую государственную программу «Обеспечение устойчивого функционирования и развития коммунальной и инженерной инфраструктуры и повышение энергоэффективности в Ленинградской области» на 2014-2016 годы с перспективой до 2029 года объединено шесть направлений, подпро-

грамм, касающихся нашей отрасли. Объемы финансирования по данной долгосрочной программе превышают 34 миллиарда рублей.

С этого года начнет работать и новая региональная система капитального ремонта, с которой мы связываем надежды на приведение в нормативное состояние жилищного фонда Ленинградской области.

Выполнение всех намеченных планов невозможно без специалистов, которые воплощают их в жизнь. Уверен, что Ваш профессиональный опыт позволит успешно справиться с поставленными задачами, обеспечить качественно иной уровень предоставления жилищных и коммунальных услуг населению Ленинградской области.

В этот праздничный день от всей души желаю Вам и вашим близким здоровья, семейного благополучия, новых успехов на нелегком трудовом поприще!

*Вице-губернатор  
Ленинградской  
области по жилищно-  
коммунальному  
хозяйству и топливно-  
энергетическому  
комплексу  
Ю.В.Пахомовский*





**Рыков Алексей Владимирович** – директор МУП ЖКХ «Сиверский», Гатчинский р-н, Председатель Ассоциации управляющих и обслуживающих организаций жилищного фонда Ленинградской области

менно позволит существенно увеличить темпы проведения программы. Планируется, что к 2035 году площадь многоквартирных домов, требующих капитального ремонта, сократится в три раза.

По состоянию на 1 февраля 2014 г. необходимо расселить 11,37 млн кв.метров аварийного жилищного фонда, в котором проживают почти 780 тысяч человек. В соответствии с поручениями Президента Российской Федерации В.В. Путина и принятыми во исполнение поручений планов все многоквартирные дома, признанные аварийными по состоянию на 01.01.2012 г., будут расселены не позднее 2017 года. Проведенный Минстроем России анализ ситуации по реализации программ по переселению граждан из аварийного жилищного фонда показал, что для повышения эффективности работы, целесообразно следующее. Внедрить систему поощрения для регионов, взявших обязательство расселить до конца 2015 года аварийный жилищный фонд, признанный таковым до 1 января 2012 г., оставив за ними лимиты федеральных средств, предусмотренные на 2016-2017 годы, а также дополнительную премию за счет неиспользованных остатков и доходов от временно свободных средств Фонда ЖКХ. Соответствующий законопроект подготовлен Минстроем России и обсужден с регионами. С учетом имеющихся финансовых и временных ограничений, целесообразно сделать более гибкой процедуру предоставления регионам средств Фонда ЖКХ: перечислять деньги не при предоставлении выписки из регионального бюджета о наличии средств, а опережающими темпами, при этом, жестче контролируя объем расселенного жилья по году, и, в случае нарушения взятых обязательств, запускать процедуру возврата выделенных средств. С 2015 года перейти на активное использование жилья некоммерческого и социального

найма для переселения, используя для его строительства финансовые ресурсы, запланированные в рамках имеющихся программ переселения из аварийного жилья. Необходимо скорректировать требования Федерального закона №185-ФЗ «О Фонде содействия реформированию жилищно-коммунального хозяйства» к очередности включения в адресные программы по переселению граждан из аварийного жилья, что позволит комплексно подходить к решению проблемы расселения и застройки освобождаемых земельных участков с развитой инфраструктурой. В целях совершенствования способов обеспечения жилищных прав граждан при переселении из аварийного жилищного фонда в зависимости от их имущественного положения, а также в зависимости от обеспеченности их другими пригодными для проживания жилищными помещениями Минстроем России в настоящее время прорабатывается вопрос о целесообразности реализации следующего механизма: – на условии сохранения существующего порядка выплаты выкупной цены аварийного жилого помещения, которая определяется как доля от рыночной стоимости земельного участка под подлежащим сносу аварийным домом, равная доле собственника жилого помещения в общем имуществе в таком доме, гражданам, имеющим иные помещения для проживания (не признанным нуждающимися в жилых помещениях в соответствии с действующими нормами), жилые помещения не предоставляются; – гражданам, не имеющим других помещений для проживания и признанным в установленном порядке малоимущими, предоставляются жилые помещения по договору социального найма (равнозначные по общей площади, но не более нормы предоставления). Гражданам, не имеющим других помещений для проживания, имеющим невысокий уровень доходов, но не признанным малоимущими, предоставляются жилые помещения по договору некоммерческого найма (по нормам предоставления). Одновременно с совершенствованием действующих механизмов по ликвидации аварийного жилищного фонда и повышением эффективности расходования

денежных средств на переселение граждан из аварийного жилищного фонда данный механизм позволит впоследствии оптимизировать ликвидацию аварийного жилищного фонда, признанного таковым после 1 января 2012 года.

В начале 90-х годов граждане России получили право оформить свое жилье в собственность. Вместе с собственностью на квартиры граждане получили еще и коллективную собственность на общее имущество в многоквартирных домах со всем комплексом обязанностей, вытекающих из права собственности. В результате у населения появились обязанности по управлению общим имуществом и содержанию его в надлежащем состоянии. Но на сегодняшний день уровень готовности граждан принимать ответственные решения в сфере управления домами показывает, что для большинства собственников жилья характерна скорее пассивная позиция, выражающаяся в готовности оплачивать жилищные и коммунальные услуги и перекладывании ответственности за состояние своих многоквартирных домов на органы власти.

Достижение поставленных Правительством Российской Федерации задач в области реформирования жилищно-коммунального хозяйства в полном объеме требует активного участия граждан в этой работе, в том числе путем осознанного участия в управлении многоквартирными домами, выстраивания отношений с управляющими, ресурсоснабжающими организациями, проведения капитальных ремонтов многоквар-

тирных домов, реализации мероприятий по энергосбережению и повышению энергетической эффективности, контроля качества предоставляемых услуг и работ. Для этого граждане должны знать свои права и обязанности в сфере жилищно-коммунального хозяйства. В целях обеспечения информирования граждан об их правах и обязанностях подготовлен соответствующий комплекс мер, которым предусматривается продолжение совместной работы федеральных органов исполнительной власти, органов власти субъектов Российской Федерации и экспертного сообщества по информированию граждан по всем основным вопросам: управление многоквартирными домами; капитальный ремонт общего имущества в многоквартирных домах; правила предоставления коммунальных услуг; тарифное регулирование; энергосбережение и повышение энергетической эффективности в жилищно-коммунальной сфере; модернизация жилищно-коммунальной сферы; социальная норма потребления коммунальных услуг; защита прав потребителей в жилищно-коммунальной сфере. В рамках реализации Комплекса мер запланирован ряд систематических мероприятий информационно-просветительского характера – пресс-конференции, семинары, а также подготовка видеосюжетов, публикаций, информационных буклетов. Кроме того, планируется продолжить осуществление сбора и распространения положительного опыта в сфере жилищно-коммунального хозяйства.

## ПОЛЕ



**Урядников Дмитрий Викторович** – директор МУП «Управление водопроводно-канализационного хозяйства», г.Кириши, Председатель Ассоциации водоканалов Ленинградской области

Развитие водохозяйственно-коммунального комплекса является одним из ключевых факторов создания социальной стабильности, развития новых производств и сохранения экологии территорий, поэтому необходимо как можно быстрее приступить к решению обозначенных проблем. Для этого необходимо провести модернизацию водохозяйственного комплекса, включая строительство и реконструкцию сетевого хозяйства водоснабжения и водоотведения, инфраструктуры водоподготовки и очистки сточных вод.

Учитывая высокую капиталоемкость сектора водоснабжения и водоотведения, а также длительные сроки окупаемости инвестиционных проектов, развитие систем водоснабжения и водоотведения необходимо использовать все механизмы привлечения денежных средств в отрасль, в том числе государственные инвестиции и средства частного бизнеса.

Это, по моему мнению, стратегическое направление работы Ассоциации с Правительством Ленинградской области. Но кроме стратегических задач всегда есть вопросы, которые требуют решения немедленно или в короткие сроки.

Основными проблемами, препятствующими нормальному функционированию системы водоснабжения и водоотведения, являются:

- ограниченность перспектив развития области на основе существующих сетей и сооружений;
- изношенность сетей и сооружений водоснабжения;
- поверхностные водозаборы требуют капитального ремонта или реконструкции;
- качество поверхностных вод не соответствует требованиям СанПиН;
- ухудшение качества воды, происходящее в результате неудовлетворительного санитарно-технического состояния водопроводных сетей;
- используемые технологии водоподготовки устарели и являются затратными с учетом современной системы установления тарифов.
- высокая степень износа существующих очистных сооружений и канализационных сетей;
- существующие технологии очистки сточных вод не отвечают современным нормативным требованиям по качественному составу стоков;
- нерешенность вопросов обработки осадков промывных и сточных вод и их утилизации.

Главное – работа с субъектом РФ за установление тарифов на водоснабжение и водоотведение, которые будут действительно экономически обоснованными тарифами. Те тарифы, которые утверждаются сейчас, не учитывают многое из реальной жизни водоканалов. Себестоимость постоянно растет, т.к. затраты на электроэнергию, материалы, реагенты бесконечно растут и стоимость их никак не сдерживается. Все мероприятия, проводимые предприятиями, для экономии энергии и материалов безвозвратно съедаются увеличением стоимости со стороны поставщиков. Необходимо решать вопрос по снижению, а в дальнейшем по ликвидации межтарифной разницы, т.к. возникают серьезные проблемы с ее своевременным получением в полном объеме из областного бюджета, а отсюда у предприятий возникают финансовые трудности (растет задолженность перед поставщиками).

Необходимо наладить четкое взаимодействие ассоциации с комитетом по ЖКХ и транспорту, комитетом по ТЭК, ЛенРПК по решению различных задач и вопросов, возникающих у предприятий, а также для получения помощи

при формировании различных областных программ в сфере ЖКХ. Отсюда – обязательное участие представителей комитетов в заседаниях ассоциации, при проведении выездных круглых столов.

С каждым днем ужесточаются требования надзорных и контролирующих органов, что приводит к необходимости выполнения массы мероприятий, которые требуют больших финансовых вложений, а порой просто невыполнимы ввиду устаревшего оборудования и технологий. Отсюда наложенные неподъемные штрафы. Выполнение требований надзорных и контролирующих органов, даже частично, влечет серьезные убытки предприятий. Данные расходы заранее предусмотреть невозможно, т.к. законодательство, уста-

навливающее эти требования меняется стремительно. Поэтому необходимо приглашать на заседания и круглые столы представителей Ростехнадзора, Росприроднадзора, Роспотребнадзора, МЧС, Федеральные агентства по Рыболовству и т.д. для обсуждения сложившейся ситуации и совместному решению возникающих вопросов.

Необходимо увеличение членов Ассоциации водоканалов Ленинградской области для более эффективной работы и взаимодействия с профильными комитетами.

Все вышеперечисленные задачи можно считать приоритетными, т.к. только отлаженная работа в общей команде приведет к решению общих задач и к достойным результатам.





**Ефименко Светлана Станиславовна** – директор МП «ККП г.п. Будогощь», Киришский р-н, Председатель Ассоциации организаций, осуществляющих сбор, вывоз и утилизацию отходов на территории Ленинградской области

за период его действия в социально-экономической ситуации в стране, и в связи с появлением новых технологий в сфере обращения с отходами.

В первую очередь, в действующем законодательстве об отходах необходимо ликвидировать существенные «пробелы», которые сложились в данной сфере уже после принятия действующего Федерального закона от 24 июня 1998 г. № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления».

Данный закон закрепляет лишь общие основы законодательного регулирования отношений в данной сфере, не устанавливая специальных норм, регулирующих деятельность по сортировке, переработке, обезвреживанию и утилизации отходов, обращения с отдельными видами отходов, обладающими особой экономической и экологической значимостью.

### Отходы накапливаются быстрее, чем законы

Значительную роль в обеспечении экологических интересов граждан играет государство, реализуя право каждого на благоприятную окружающую среду, провозглашенное ст. 42 Конституции Российской Федерации.

В настоящее время стало очевидно, что российское законодательство, регулирующее отношения в области обращения с отходами производства и потребления, не отвечает актуальным потребностям и нуждается в совершенствовании с учетом изменений, произошедших

Назрела необходимость внедрения в Российской Федерации принципа ответственности производителей за экологически безопасную утилизацию продукции, утратившей свои потребительские свойства, а также связанной с ней упаковки в Российской Федерации. При этом главной проблемой, которая будет препятствовать функционированию этой системы, будет отсутствие желания и мотивации у рядовых граждан к сдаче отходов в специальные пункты сбора, что может быть решено только введением понятия «залоговой стоимости» тары и упаковки или специального вознаграждения, который должен получить гражданин, сдающий отходы на пункты сбора.

### Снова о раздельном сборе

Отсутствие грамотной системы сортировки мусора на самой начальной стадии – главная проблема в сфере переработки мусора. Для того, чтобы жители сортировали свои отходы по видам, необходимо приложить немало усилий. Однако если подумать о мировом опыте в этой сфере, то стоит попытаться установить такую же

систему переработки и в нашей стране.

Переработка отходов может быть еще и очень выгодным бизнесом. Однако в России, которая только планирует пройти долгий путь к рациональной утилизации мусора, такой бизнес пока непопулярен из-за неразвитого рынка сбыта вторичного сырья. Остается только строительство мусороперерабатывающих заводов. Такие заводы должны иметь не только цеха по переработке различных видов мусора, но и сортировочные цеха, в которых он будет разделяться по видам.

Об эффективности и рентабельности различных технологий селективного сбора и сортировки ТБО сейчас много спорят специалисты.

На данный момент наиболее привлекательной по всем характеристикам является технология сортировки и переработки отходов на территории полигонов ТБО. Ведь большинство россиян, зачастую не задумываясь, утилизирует отходы повышенного класса опасности вместе с бытовыми.

Раздельный сбор отходов возможен при его постепенном вводе, стоит начать с более простого метода, такого, как

дуальный сбор, т.е. сбор в два ведра. Одно будет вмещать в себя те отходы, которые идут на переработку (вторсырье), второе будет идти напрямую в свалочные массы полигона ТБО. При данной системе минимизируются издержки на содержание транспортной техники и контейнерного парка, ведь на каждый вид отходов необходимы отдельные контейнеры и специальный транспорт.

### Немного о наказании

За несоблюдение экологических и санитарно-эпидемиологических требований при обращении с отходами производств статьей 8.2 КоАП РФ предусмотрено административное наказание: для индивидуальных предпринимателей от тридцати тысяч до пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток, на юридических лиц – от ста тысяч до двухсот пятидесяти тысяч рублей или административное приостановление деятельности на срок до девяноста суток.

За осуществление предпринимательской деятельности без лицензии на обезвреживание и размещение (хранение и захоронение) отходов I-IV классов опасности частью 2 статьи 14.1 КоАП РФ предусмотрено наказание для индивидуальных предпринимателей от четырех тысяч до пяти тысяч рублей с конфискацией изготовленной продукции, орудий производства и сырья или без таковой; на юридических лиц – от сорока тысяч до пятидесяти тысяч рублей с конфискацией изготовленной продукции, орудий производства и сырья или без таковой.

**В составе Регионального отраслевого объединения работодателей – предприятий жилищно-коммунального хозяйства Ленинградской области действуют 4 отраслевых Ассоциации. Каждая из них имеет свой круг целей и задач, формируемых как на заседаниях, так и по запросам и обращениям предприятий – членов Объединения. Для работы в 2014 году также был намечен ряд проблем, о которых мы расскажем в этой статье.**

# ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Теплоснабжающая отрасль находится в непростом положении и требует особого внимания, дополнительного финансирования и соответствующего законодательного обеспечения. Главными проблемами в отрасли являются системные:

- несбалансированность нормативно-правовой базы,
- недостаточное комплексно реализуемая политика развития систем теплоснабжения;
- асимметрия в моделях рынков электро- и теплоэнергии;
- непрозрачность сферы из-за отсутствия консолидации и систематизации информации;
- отсутствие единой научно-исследовательской политики;
- отсутствие стимулов в теплоснабжающих организациях для учета нужд конечных потребителей;
- дефицит квалифицированных кадров в секторе.

Помимо этого, необходимо повысить уровень энергоэффективности при эксплуатации тепловых сетей, который определяется в первую очередь высоким процентом износа и большими потерями; малым сроком службы заменяемых участков трубопроводов; снижением надежности сетей и ростом аварий; разрегулированными гидравлическими режимами сетей.

Для обеспечения единства, целостности и системности начинать надо с общего. Приоритетами государственной политики необходимо выбрать следующее: наряду с обеспечением надежности и энергетической эффективности теплоснабжения и потребления тепловой энергии, конечно, приоритетное использование когенерации; развитие систем централизованного тепло-

снабжения; соблюдение баланса экономических интересов ресурсников и потребителей; обеспечение экономической обоснованной доходности текущей деятельности теплоснабжающих организаций и использование инвестированного капитала; отсутствие дискриминации и стабильные условия для бизнеса в сфере теплоснабжения; обеспечение экологической безопасности.

Сектору нужна прозрачность. Необходим переход к целевым показателям по надежности и качеству тепла с точки зрения потребителей; сочетание стимулов и ограничений развития систем децентрализованного теплоснабжения в городах с развитой инфраструктурой; в части развития систем централизованного теплоснабжения – механизмы стимулирования.

Нужна новая модель теплоснабжения, базирующаяся на принципах «альтернативной котельной», ответственности поставщика за нарушение качества и надежности, либерализации договорных отношений на долгосрочной основе.

Во всех муниципальных образованиях, для которых действует такое требование, необходимы схемы теплоснабжения.

Система станет прозрачной, а нормативная база на всех уровнях – сбалансированной.

Мы достигнем экономии топлива и финансовых ресурсов за счет модернизации сетей и генерирующих объектов, а также приоритета когенерации.

В отрасли теплоснабжения России на сегодняшний день существует ряд проблем, главная и коренная из которых – низкий уровень качества управления при производстве и передаче тепловой энергии, что характеризует-

ся в том числе низким уровнем подготовки инвестиционных и производственных программ, при том, что эти программы являются мощным инструментом обоснования необходимых затрат при формировании тарифов организаций коммунального комплекса, в т.ч. и теплоснабжающих организаций.

Связано это также с тем, что и руководители, и собственники организаций коммунального комплекса на сегодняшний день недостаточно заинтересованы в том, чтобы повышать эффективность производства и передачи тепловой энергии. Это обусловлено тем, что действующее законодательство (Федеральный закон от 14.04.1995 г. № 41-ФЗ «О государственном регулировании тарифов на электрическую и тепловую энергию в Российской Федерации», постановление Правительства РФ от 26.02.2004 г. № 109 «О ценообразовании в отношении электрической и тепловой энергии в Российской Федерации») не предоставляет твердых гарантий того, что экономический эффект от внедрения мероприятий по повышению эффективности производства и передачи тепловой энергии сохранится за теплоснабжающей организацией в среднесрочной перспективе, а не будет учтен при следующем тарифном регулировании в виде резкого снижения тарифов для потребителей. Поэтому осторожный собственник или руководитель теплового предприятия оказывается незаинтересованным, по крайней мере, с финансовой стороны, в повышении эффективности. Все эти причины порождают недостаточно проработанную нормативно-правовую базу, несогласованность между

различными нормативно-правовыми актами.

Еще одной проблемой отрасли является резкий и незапланированный рост цен на топливо. В масштабах всей страны в последние годы по данным мониторинга в системе ЕИАС незапланированный рост цен на топливо приводит к дополнительному росту расходов теплоснабжающих организаций. Частично эти дополнительные расходы теплоснабжающих организаций были компенсированы за счет федерального бюджета. Но в большей степени из-за этого роста цен, поскольку он не прогнозировался и, соответственно, не учитывался в утвержденных тарифах на тепловую энергию, теплоснабжающие организации вынуждены отвлекать средства от ремонтных и производственных программ на закупку топлива. При сохраняющейся системе ежегодного тарифного регулирования по прогнозным индексам Минэкономразвития России учитывать данные расходы достаточно тяжело, поэтому существует необходимость совершенствования регулирования, причем не только тарифного, но и в целом регулирования отрасли.

Долгосрочное тарифное регулирование, задавая горизонт планирования на определенный период, позволит собственнику предприятия строить свою деятельность так, чтобы достичь максимального эффекта в первые же годы периода планирования, и в течение действия долгосрочного тарифа пользоваться этим эффектом для своего предприятия, а по прошествии этого времени – поделить эффект и с потребителем.

В заключении следует отметить, что в настоящее время



**Тахтай Алексей Александрович** – директор МУП «Тепловые сети» г. Гатчина, Председатель Ассоциации теплоснабжающих организаций Ленинградской области

крайне необходимо проведение последовательной поэтапной работы по улучшению деятельности органов местного самоуправления, в т.ч. по принятию и разработке программ комплексного развития, инвестиционных и производственных программ организаций коммунального комплекса. Требуется трансформация сознания участников процесса производства, поставки и потребления тепловой энергии к самому этому процессу, т.к. до тех пор, пока потребитель не будет понимать, что такое тепловая энергия и как ею пользоваться, и главное – понимать, что следует оплачивать именно столько, сколько она стоит, а производитель будет относиться к своему объекту, как к чему-то временному, – у нас не будут выстроены нормальные взаимоотношения.



# ОБЗОР АРБИТРАЖНОЙ ПРАКТИКИ

Анализ судебной арбитражной практики показал, что до недавнего времени основными видами правонарушений, за совершение которых привлекались к ответственности лица, управляющие многоквартирными домами по договорам с собственниками помещений или в целом жилищным фондом муниципального образования на основании договора с администрацией, были правонарушения в области содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений, ответственность за которые предусмотрена статьей 7.22 КоАП РФ, то на сегодняшний день соответствующие лица привлекаются к ответственности по более широкому спектру статей КоАП РФ. В частности, за нарушения нормативов, установленных в сфере жилищно-коммунального хозяйства, в практике встречается привлечение к административной ответственности за правонарушения в области охраны собственности (статья 7.23 КоАП РФ), предпринимательской деятельности (часть 1 статьи 14.4, часть 2 статьи 14.6, 14.7 и 14.8 КоАП РФ), охраны окружающей среды и природопользования (статья 8.2 КоАП РФ), за нарушения, посягающие на здоровье, санитарно-эпидемиологическое благополучие населения и общественную нравственность (статьи 6.4 и 6.5 КоАП РФ), на общественный порядок и общественную безопасность (статья 20.4 КоАП РФ).

**1. Управляющая компания в соответствии с договором управления многоквартирным домом обязана обеспечить техническую эксплуатацию многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.**

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления территориального управления Роспотребнадзора о привлечении к административной ответственности, установленной статьей 6.4 КоАП РФ (нарушение санитарно-эпидемиологических требований к эксплуатации жилых помещений и общественных помещений, зданий, сооружений и транспорта).

Оспаривая решение административного органа, управляющая компания ссылалась на аварийную ситуацию, в результате которой возникло подтопление подвального помещения и протечки на вентилях отопления, последствия которой были устранены в кратчайшие сроки.

Арбитражным судом было установлено, что основанием для привлечения к ответственности послужили установленные в ходе проверки нарушения управляющей компанией требований санитарных норм и правил, регулирующих содержание жилых зданий и помещений, а именно, неисправность инженерного оборудования в жилом доме, повлекшее протечки на вентилях отопления и по стояку водоснабжения, несвоевременное осуществление и проветривание подвального помещения. Также суд установил, что собственниками многоквартирного дома заключен договор управления домом с управляющей организацией, предметом которого является деятельность сторон по управлению общим имуществом дома, выполнение работ и оказание услуг по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме, осуществление иной, направленной на достижение целей управления многоквартирным домом, деятельности. В частности, договором предусмотрено, что управляющая компания обязуется обеспечить в том числе проведение мероприятий по технической эксплуатации, санитарному содержанию и текущему ремонту общего имущества многоквартирного дома в объеме, установленном нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления.

На основании изложенного суд пришел к выводу, что в период выявления административным органом правонарушения, составления протокола и рассмотрения дела об административном правонарушении управляющая компания несла обязанность по содержанию общего имущества многоквартирного дома в соответствии с требованиями законодательства

Российской Федерации, в т.ч. о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Несоблюдение управляющей компанией требований законодательства о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения подтверждено материалами дела, а именно, актом по результатам мероприятий по надзору, протоколом осмотра, протоколом об административном правонарушении, показаниями свидетелей.

Указанные обстоятельства явились основанием для отказа в удовлетворении требований управляющей компании об отмене постановления о привлечении к административной ответственности.

**2. В случае разрушения многоквартирного дома ответственность за нарушение правил содержания и ремонта многоквартирных и жилых домов возлагается на управляющую компанию.**

Управляющая компания обратилась в арбитражный суд с заявлением об отмене постановления Государственной жилищной инспекции о привлечении к административной ответственности, установленной статьей 7.22 КоАП РФ (нарушение лицами, ответственными за содержание жилых домов и (или) жилых помещений, правил содержания и ремонта жилых домов и (или) жилых помещений). Управляющая компания, оспаривая постановление о привлечении к административной ответственности, ссылалась на подготовленное независимой организацией заключение по результатам обследования строительных конструкций жилого дома, согласно которому причиной потери несущей способности стен явилась совокупность факторов: физический износ, снижение прочности характеристик кирпичной кладки, а не нарушение требований Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда. Ввиду этого между действиями (бездействием) управляющей компании и наступившими последствиями отсутствует причинно-следственная связь, что не позволяет установить объективную сторону правонарушения. Однако Государственная жилищная инспекция, возражая против удовлетворения требований управляющей компании, указывала на принятие своевременных мер со стороны управляющей компании по выявлению причин деформации строительных конструкций и их устранению, что образует состав административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Арбитражный суд установил, что основанием для привлечения управляющей компании к ответственности послужили установленные в ходе проверки нарушения управляющей компанией Правил и норм технической эксплуатации жилищного фонда, Правил содержания общедомового имущества в многоквартирном доме.

Основными нормативно-правовыми актами в области эксплуатации объектов жилищно-коммунального хозяйства, обеспечения сохранности и содержания жилищного фонда являются Правила и нормы технической эксплуатации жилищного фонда, утвержденные постановлением Госстроя Российской Федерации от 27.09.2003 № 170, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, предусматривающие содержание общего имущества жилого дома в состоянии, обеспечивающем:

- соблюдение характеристик надежности и безопасности многоквартирного дома;
- безопасность для жизни и здоровья граждан, сохранность имущества физических или юридических лиц, государственного, муниципального и иного имущества;
- соблюдение прав и законных

интересов собственников помещений, а также иных лиц;

- постоянную готовность инженерных коммуникаций, приборов учета и другого оборудования, входящих в состав общего имущества, для предоставления коммунальных услуг (подачи коммунальных ресурсов) гражданам, проживающим в многоквартирном доме, в соответствии с Правилами предоставления коммунальных услуг гражданам, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 23.05.2006 № 307.

В силу пункта 11 Правил содержания общего имущества в многоквартирном доме и правила изменения размера платы за содержание и ремонт жилого помещения в случае оказания услуг и выполнения работ по управлению, содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме ненадлежащего качества и (или) с перерывами, превышающими установленную продолжительность, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491 содержание общего имущества в многоквартирном доме в зависимости от состава, конструктивных особенностей, степени физического износа и технического состояния общего имущества, а также в зависимости от геодезических и природно-климатических условий расположения многоквартирного дома включает в себя, в том числе: осмотр общего имущества, осуществляемый собственниками помещений, а также лицами, привлекаемыми на основании договора для проведения строительной-технической экспертизы, или ответственными лицами, являющимися должностными лицами органов управления товарищества собственников жилья, управляющей организацией, и обеспечивающей своевременное выявление несоответствия состояния общего имущества требованиям законодательства Российской Федерации, а также угрозы безопасности жизни и здоровью граждан.

Арбитражный суд на основании представленных доказательств пришел к выводу, что управляющая компания непосредственно обеспечивает организацию эксплуатации жилищного фонда и является субъектом административного правонарушения, ответственность за которое установлена статьей 7.22 КоАП РФ.

При этом материалами дела подтверждено, что управляющей компанией не осуществлялся надлежащий контроль за техническим состоянием жилого дома и не предпринимались меры, направленные на изыскание финансовых средств для выполнения соответствующих работ по восстановлению эксплуатационной способности жилого здания.

Таким образом, отсутствие надлежащего контроля за техническим и санитарным состоянием общедомового имущества, принятие необходимых мер к устранению факторов, влияющих на техническое состояние конструкций и инженерных систем жилого дома, закрепленного за управляющей компанией, свидетельствует о наличии в действиях (бездействии) заявителя по делу состава административного правонарушения, предусмотренного статьей 7.22 КоАП РФ.

Данный вывод соответствует единообразной практике рассмотрения дел данной категории, сложившейся в арбитражных судах других округов, и не противоречит позиции Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, изложенной в определении об отказе в передаче дела в Президиум.

**3. Деятельность товарищества собственников жилья по водоснабжению жилого дома не направлена на получение прибыли, не отвечает критериям предпринимательской деятельности, в связи с чем товарищество собственников жилья не является субъектом ответственности, предусмотренной частью 2 статьи 14.4 КоАП РФ.**

Товарищество собственников жилья обратилось в арбитражный суд с заявлением об оспаривании постановления территориального управления Роспотребнадзора о привлечении к административной ответственности, установленной

частью 2 статьи 14.4 КоАП РФ (продажа товаров, выполнение работ либо оказание населению услуг с нарушением санитарных правил или без сертификата соответствия (декларации о соответствии), удостоверяющего (удостоверяющей) безопасность таких товаров, работ либо услуг для жизни и здоровья людей).

Заявитель, оспаривая решение административного органа, указывал, в том числе, что административным органом допущена неправильная квалификация правонарушения, поскольку статьей 6.5 КоАП РФ установлена ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде, а также к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению, которая является специальной по отношению к статье 14.4 КоАП РФ.

Оспаривая требования, административный орган пояснил, что товарищество является исполнителем коммунальных услуг по холодному водоснабжению жилого дома, на которого возложена обязанность по предоставлению услуг надлежащего качества, и который освобождается от ответственности за ухудшение качества коммунальных услуг только если докажет, что оно произошло вследствие обстоятельств непреодолимой силы.

Из материалов дела следует, что основанием для привлечения к ответственности послужили установленные в ходе проверки нарушения товариществом собственников жилья требований санитарных правил, устанавливающих гигиенические требования к качеству питьевой воды, а именно, подаваемая в жилой дом, обслуживаемый товариществом, вода по показателям не соответствует гигиеническим нормативам по мутности и содержанию химических веществ.

Материалами дела подтверждено, что вода в жилой дом, обслуживаемый товариществом, подавалась ресурсоснабжающей организацией - открытым акционерным обществом, с которой заключен договор на отпуск (получение) воды.

При этом открытое акционерное общество обязалось отпущать воду соответствующего качества из системы водопровода на нужды абонента в пределах установленного ему лимита (нормативной потребности) водопотребления через водопроводные вводы абонента.

Суд пришел к выводу, что деятельность товарищества по водоснабжению жилого дома не направлена на получение прибыли, и, следовательно, не отвечает критериям предпринимательской деятельности, в связи с чем административным органом не доказано наличие в действиях товарищества объективной стороны административного правонарушения, предусмотренного частью 2 статьи 14.4 КоАП РФ.

Кроме того, при рассмотрении дела суд установил, что административным органом допущена неправильная квалификация выявленного правонарушения по части 2 статьи 14.4 КоАП РФ при наличии специальной нормы, содержащейся в статье 6.5 КоАП РФ и предусматривающей ответственность за нарушение санитарно-эпидемиологических требований к питьевой воде, а также к питьевому и хозяйственно-бытовому водоснабжению, что также явилось основанием для признания постановления административного органа незаконным.

**4. Непредоставление необходимой и достоверной информации об оказываемых жилищно-коммунальных услугах (наименование, тариф, нормативы) в наглядной и доступной форме является основанием для привлечения к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.8 КоАП РФ за нарушение прав потребителей.**

Закрыв акционерное общество обратилось в арбитражный суд с заявлением об отмене постановления Территориального управления Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека о привлечении к административной ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.8 КоАП РФ за нарушение прав потребителя на полу-

чение необходимой и достоверной информации о реализуемом товаре (работе, услуге).

Основанием для принятия оспариваемого постановления явилось обстоятельство, что счета-квитанции для оплаты услуг с указанием их наименования, тарифов и нормативов обществом жильцам не выдавались, в выдаваемых им квитанциях к приходно-кассовым ордерам на оплату жилищно-коммунальных услуг не указывались наименование и стоимость оказываемых услуг, в ином виде информация о стоимости оказываемых услуг, тарифах на них, условиях оплаты потребителям коммунальных услуг не предоставлялась.

Решением суда первой инстанции, оставленным без изменения постановлением суда апелляционной инстанции, в удовлетворении заявленных требований отказано по следующим основаниям.

Согласно статьи 8 и 10 Закона Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей» потребитель вправе потребовать предоставления ему информации о товарах (работах, услугах) в наглядной и доступной форме.

Изготовитель (исполнитель, продавец) обязан своевременно предоставлять потребителю необходимую и достоверную информацию о товарах (работах, услугах). Информация о товарах (работах, услугах) в обязательном порядке должна содержать цену и условия приобретения товаров (работ, услуг); данная информация доводится до сведения потребителей в технической документации или иным способом, принятым для отдельных видов товаров (работ, услуг).

В соответствии с пунктом 1.7 Правил предоставления коммунальных услуг, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 26.09.1994 № 1099, исполнитель обязан обеспечить в наглядной и доступной форме информацию об оказываемых услугах, тарифах на них, условиях оплаты, режиме предоставления услуг, их потребительских свойствах, наличии сертификата в отношении услуг, подлежащих сертификации.

При этом в силу пунктов 1.1, 2.1, 2.6 названных Правил предоставления коммунальных услуг исполнителями, предоставляющими коммунальные услуги, являются предприятия или учреждения, в собственности, полном хозяйственном ведении или оперативном управлении которых находятся жилищный фонд и объекты инженерной инфраструктуры и в обязанности которых входит предоставление потребителю коммунальных услуг, или предприятия и учреждения, уполномоченные выполнять функции исполнителя - для потребителей, проживающих в государственном (ведомственном), муниципальном или общественном жилищном фонде. Услуги предоставляются гражданам, проживающим в жилых домах государственного, муниципального или общественного фонда в соответствии с договором найма или аренды, гражданам, проживающим в коллективном и частном жилищном фонде, а также собственникам жилых помещений в домах государственного, муниципального и общественного жилищного фонда в соответствии с договором обслуживания.

Таким образом, общество обязано было довести до всех потребителей услуг в доступной форме информацию о стоимости оказываемых услуг, тарифах на них, условиях оплаты, режиме предоставления. При этом информация, предоставляемая потребителю, должна обладать необходимой полнотой и достоверностью, позволяющей составить точное представление об оказываемых услугах и тарифах на них.

Поскольку информацию об оказываемых услугах и тарифах на жилищно-коммунальные услуги в наглядной и доступной форме общество потребителям услуг не предоставляло, привлечение к ответственности, предусмотренной частью 1 статьи 14.8 КоАП РФ, является правомерным.

Суд кассационной инстанции оставил судебные акты в силе.